



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ  
ÚSTAV EKONOMIKY**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF ECONOMICS

# FINANCOVÁNÍ KOUPE BYTU DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ V SOUČASNÝCH PODMÍNKÁCH ČESKÉ REPUBLIKY

FINANCING THE PURCHASE OF A FLAT FOR PRIVATE OWNERSHIP IN THE CURRENT  
CONDITIONS OF THE CZECH REPUBLIC

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. MICHAELA VALACHOVÁ**

**VEDOUcí PRÁCE**

SUPERVISOR

**prof. Ing. OLDŘICH REJNUŠ, CSc.**

BRNO 2012

# **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

**Valachová Michaela, Bc.**

---

Podnikové finance a obchod (6208T090)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

**Financování koupě bytu do osobního vlastnictví v současných podmínkách České republiky**

v anglickém jazyce:

**Financing the Purchase of a Flat for Private Ownership in the Current Conditions of the Czech Republic**

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. 7., aktualiz. vyd. Praha : Grada, 2009. 293 s. ISBN 978-802-4732-916.

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 2., rozš. vyd. Ostrava : Key Publishing, 2010. 659 s. ISBN 978-807-4180-804.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha : Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-802-4723-884.

SYROVÝ, Petr; NOVOTNÝ, Martin. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha : Grada, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

L.S.

---

doc. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.  
Ředitel ústavu

---

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA  
Děkan fakulty

V Brně, dne 19.01.2012

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá analýzou možností financování vlastního bydlení v současných podmínkách České republiky. Hledá vhodné kombinace úvěrových produktů s cílem nalézt optimální variantu financování bytové situace klienta.

## **Abstract**

This thesis analyzes the possibilities of financing own housing in the current conditions of the Czech Republic. Searches for a suitable combination of loan products in order to find the optimal variant financing housing situation of the client.

## **Klíčová slova**

Financování bydlení, stavebí spoření, úvěry ze stavebního spoření, hypoteční úvěry

## **Keywords**

Housing financing, buildig savings ,loans from buildig savings, mortgage loans

## **Citace**

VALACHOVÁ M.: *Financování koupě bytu do osobního vlastnictví v současných podmínkách České republiky*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2012. 84 s.

Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Oldřich Rejnuš CSc..

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně.  
Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne .....

.....

(podpis autora)

# Obsah

<b>Úvod</b>	<b>9</b>
<b>Cíl a metodika práce</b>	<b>11</b>
<b>1 Teoretické a právní aspekty financování bydlení v soudobých podmínkách České republiky</b>	<b>13</b>
1.1 Stavební spoření . . . . .	14
1.1.1 Legislativa stavebního spoření . . . . .	14
1.1.2 Parametry stavebního spoření . . . . .	15
1.1.3 Podmínky přidělení úvěru ze stavebního spoření . . . . .	21
1.1.4 Specifika řádných úvěrů ze stavebního spoření . . . . .	22
1.1.5 Překlenovací úvěr . . . . .	24
1.2 Hypotéky . . . . .	27
1.2.1 Legislativa hypotečních úvěrů . . . . .	27
1.2.2 Zajištění . . . . .	28
1.2.3 Účelovost . . . . .	30
1.2.4 Úroková sazba . . . . .	31
1.2.5 Splátka hypotéky . . . . .	34
1.2.6 Poplatky . . . . .	35
1.2.7 Podpora hypotečních úvěrů . . . . .	37
1.3 Financování bydlení kombinací finančních produktů . . . . .	41
1.3.1 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření . . . . .	41
1.3.2 Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění . . . . .	43
1.4 Doklady nutné k vyřízení úvěru . . . . .	44

<b>2</b>	<b>Analýza současné situace</b>	<b>48</b>
2.1	Produkty . . . . .	48
2.1.1	Hypotéky . . . . .	48
2.1.2	Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření . . . . .	54
2.2	Klient . . . . .	56
2.2.1	Životní situace klienta . . . . .	56
2.2.2	Finanční situace klienta . . . . .	57
2.2.3	Financovaná nemovitost . . . . .	57
2.3	Výběr vhodných druhů úvěrových produktů . . . . .	58
<b>3</b>	<b>Možnosti financování</b>	<b>60</b>
3.1	Návrhy variant financování . . . . .	60
3.2	Koupě bytu do osobního vlastnictví . . . . .	60
3.3	Koupě bytu do družstevního vlastnictví . . . . .	61
3.4	Předhypoteční úvěr . . . . .	61
3.5	Reálné nabídky bankovních subjektů a spořitelen . . . . .	62
3.5.1	Česká spořitelna, a.s. . . . .	62
3.5.2	ČSOB . . . . .	64
3.5.3	Komerční banka . . . . .	65
3.5.4	Volksbank . . . . .	66
3.5.5	Předhypoteční úvěr . . . . .	67
3.5.6	mBank . . . . .	67
3.5.7	Raiffeisen stavební spořitelna a.s. . . . .	68
3.5.8	Vyhodnocení nabídek úvěrových produktů . . . . .	70
3.6	Vyhodnocení variant financování . . . . .	71
<b>4</b>	<b>Vlastní návrh řešení</b>	<b>72</b>
	<b>Závěr</b>	<b>73</b>
	<b>Přílohy</b>	<b>75</b>



# Úvod

Potřeba bydlet je jednou ze základních potřeb, které musí každý jedinec uspokojit (Maslowova hierarchie potřeb). Způsob, jakým tuto potřebu uspokojujeme se mění s věkem, momentální životnou situací, ale také životní filozofií.

Možností, jak získat prostor k bydlení, je mnoho. Osoby, kterým nevádí nedostatek soukromí, jsou nuceni okolnostmi (např. nedostatek finančních prostředků), nebo z jiných pohnutek, můžou upřednostňovat bydlení u svých příbuzných.

Pokud se naopak někdo touží osamostatnit, může volit mezi pronájmem nebo koupí vhodného prostoru. V případě pronájmu je možné pronajmout si celou bytovou jednotku nebo jenom některé její prostory (tzv. podnájem). Za pronajatý prostor se platí nájemné v měsíčních intervalech, případně formou nájmu předplaceného na určité období. Nájemník není majitelem byt. To může být výhodné zejména pro osoby, které se nerady vážou, nebo jako dočasné řešení (např. pro studenty, singles, ubytování pro pracující, a pod.).

Koupí bytové jednotky se kupující stává jejím vlastníkem anebo spoluvlastníkem, v závislosti na typu vlastnických poměrů. V České republice jsou užívány dvě varianty, a to osobní vlastnictví a družstevní vlastnictví. Typ vlastnictví je také klíčovým faktorem při financování koupě bytové jednotky. Pokud má kupující dostatečný finanční obnos na pokrytí veškerých souvisejících nákladů, není typem vlastnictví omezován a může se volně rozhodovat v rámci daných možností. V opačném případě má možnost si potřebné finanční prostředky vypůjčit. Existuje značné množství produktů finančních institucí, které mohou pomoci při řešení této situace, ovšem jejich výběr závisí na několika faktorech. Mezi jiným například: momentální příjem a celková finanční situace, typ vlastnictví bytové jednotky, věk, atd. Výběrem vhodného produktu v jednotlivých situacích se bude tato práce zabývat v následujících kapitolách.

První kapitola kapitola se věnuje teoretickým východiskům práce. Zaměřuje se na

charakteristiky produktu používaných k financování bytových potřeb v současných legislativních a ekonomických podmínkách České republiky.

Ve druhé kapitole jsou analyzovány druhy úvěrových produktů s ohledem na jejich specifika a využitelnost. v rámci kapitoly je také definován klient, pro kterého jsou sestavovány optimální varianty financování vlastního bydlení. S ohledem na potřeby klienta jsou v závěru kapitoly vybrány vhodné druhy úvěrových produktů.

Třetí kapitola pak analyzuje reálné nabídky bankovních subjektů České republiky a pomocí analytických metod hodnotí nejlepší kombinaci úvěrových produktů pro financování bydlení klienta.

Kapitola čtvrtá shrnuje dosažené výsledky a prezentuje návrhy optimálních způsobů financování. Klientovy jsou doporučeny vhodné produkty, jejich optimální parametry a případná kombinace.

# Cíl a metodika práce

Globálním cílem práce je analýza možnosti financování koupě bytu na území České republiky do osobního vlastnictví, a návrh optimální varianty financování. Bude sestavena na základě výsledků simulace různých návrhů a jejich následné analýzy, s ohledem na potřeby a možnosti kupujícího.

Pro dosažení globálního cíle byly stanoveny parciální cíle:

1. Analýza jednotlivých druhů úvěrových produktů s ohledem na pravidla jejich použití, jejich výhodnost a dostupnost.
2. Simulace reálných variant financování a jejich komparace.

Pro nalezení optimálního způsobu financování byly použity tyto metody:

- Analýza

Tato metoda byla využita zejména pro hodnocení druhů hypotečních produktů, jako i reálných nabídek bankovních institucí. Analýzou byly stanoveny jejich specifika, důležité pro cíl této práce.

- Eliminace

Na základě výsledků analýzy byly s ohledem na potřeby klienta eliminovány nevhodné druhy hypotečních produktů.

- Simulace

Sestavením několika kombinací úvěrových produktů byly simulovány možné způsoby financování bydlení klienta.

- Komparace

komparace byla použita ke srovnání reálných nabídek. Nejoptimálnější z nich byly použity k vyhodnocení simulace. Simulované varianty byly poté znovu vyhodnoceny metodou komparace.

Výsledek této práce vypovídá o tom, jakým způsobem mohou mladí lidé investovat do svého bydlení, jaké produkty a jejich kombinace jsou nejvýhodnější, a proč. Dále práce představuje přehled aktuálních úvěrových produktů českého trhu a je pomůckou při výběru vhodných variant financování v různých situacích. Proto by práce měla sloužit i bankovním subjektům, jako ukazatel popularity jejich produktů.

# **1 Teoretické a právní aspekty financování bydlení v soudobých podmínkách České republiky**

V rámci kapitoly bude uvedeno, jakými způsoby je možné financovat koupi vlastního bydlení s ohledem na soudobé ekonomické a legislativní prostředí České republiky.

K úspěšnému pořízení vlastního bydlení musí být kupující schopen zajistit potřebné finanční prostředky. Buď potřebným obnosem sám disponuje, koupí tedy financuje z vlastních zdrojů, nebo zajistí jiný zdroj financování.

Jiným zdrojem financování mohou být kupříkladu půjčky, a to jak soukromé půjčky (v rodině, u známých, atd.), tak ve formě úvěrových produktů finančních institucí. Jedná se například o úvěry:

- spotřebitelské,
- osobní,
- hypoteční,
- ze stavebních spoření, aj.

Úvěry jsou členěny na základě výše půjčeného obnosu, účelu úvěru, zajištění, splatnosti a případně dalších kritérií. Jednotlivé kategorie jsou dále členěny na druhy produktů podle specifických parametrů kategorií. Například řádný a překlenovací úvěr ze stavebního spoření, nebo různé druhy hypotečních úvěrů (flexibilní hypotéka, americká hypotéka, hypotéka bez dokládání příjmů, ...). Členění druhů kopíruje jak právně-legislativní aspekty

financování, tak aktuální finanční trendy a požadavky aktuálních klientů institucí a zájemců o úvěry.

## **1.1 Stavební spoření**

Jedná se o spoření určené na podporu bydlení a řešení bytové situace. Uzavírá se na tzv. cílovou částku, a pokud je tato částka dosažena je stavební spoření ukončeno. V případě zájmu o prodloužení spoření lze cílovou částku navýšit<sup>1</sup> [9].

Účastník stavebního spoření dostává kromě úroků z naspořené částky i státní podporu.

### **1.1.1 Legislativa stavebního spoření**

Stavební spoření existuje v České republice od zavedení, případně doplnění, příslušných zákonů. Konkrétně byl zaveden Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, č. 96/1993 Sb., a doplněn zákona České národní rady, č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

V souladu s platnou legislativou musí mít banka, provozující stavební spoření, povolení podle zákona zakotveného v § 4 č. 21/1992 Sb. Podle daného zákona je předmětem činnosti banky pouze stavební spoření a jiné činnosti v zákonu definované, např:

- poskytování úvěrů k řešení bytové potřeby účastníka, který ještě nemá nárok na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření,
- poskytování úvěrů obchodním společnostem, na nichž má banka majetkový podíl,
- získávání scházejících finančních prostředků na finančním trhu<sup>2</sup> [1].

Povolení ke zřízení stavební spořitelny může banka obdržet až se souhlasem ministerstva financí. Stavební spořitelna, jakožto speciální banka, podléhá bankovnímu dohledu České národní banky.

Uzavřením smlouvy o stavebním spoření mezi stavební spořitelnou a zájemcem se zájemce stává účastníkem stavebního spoření. Účastníkem stavebního spoření může být osoba:

---

<sup>1</sup>Navýšení se řídí platnými obchodními podmínkami. Obvyklý poplatek za navýšení je 1%.

<sup>2</sup>Pouze na dobu kratší než jednoho roku.

- fyzická (i nezletilá), s rodným číslem platným v ČR (tedy vydaným příslušným orgánem) a adresu trvalého pobytu na území ČR ;
- právnická, s platným IČ, tedy identifikačním číslem organizace, a sídlem na území ČR [1].

### 1.1.2 Parametry stavebního spoření

V průběhu existence stavebního spoření na českém trhu proběhlo několik změn jeho parametrů. Protože se jedná o dlouhodobý produkt a změny byly prováděny postupně, bylo do roku 2011 běžné, že se smluvní podmínky u stavebního spoření jednotlivých klientů mohli lišit v zákonem stanovených parametrech, a to i u stejných spořitelen. Před rokem 2011 byly známy dvě varianty, a to podle období ve kterém byla smlouva uzavřena (tzv. „staré“ a „nové“ smlouvy).

U smluv uzavřených do 1.1.2004, měl účastník spoření nárok na státní příspěvek ve výši 25 % z uspořené částky. Maximální výše státní podpory pak byla 4 500 Kč. Výše ročně uspořené částky, nutné k získání maximální státní podpory, tudíž byla 18 000 Kč. Všechny vklady, uskutečněné v průběhu kalendářního roku, byly na jeho konci zhodnocovány úrokovou sazbou z vkladů ve výši 1 - 3% . Podmínkou vyplacení státní podpory byla délka spoření alespoň pět let, tzv. *vázací doba*. V průběhu těchto pěti let totiž nebyla na účet spoření připisovaná podpora samotná, ale jenom zálohy na ni. Pokud nebyla dodržena pětiletá lhůta spoření, musel být státní příspěvek vrácen [13].

Od 1. 1. 2004 vešla v platnost Novela č. 423/2003 Sb, která upravovala pravidla poskytování stavebního spoření. Cílem úprav bylo snížení výdajů státního rozpočtu, co se projevilo zejména na výše státní podpory a podmínkách jejího vyplacení. Vázací doba byla prodloužena pro účastníky, kteří nevyužili možnost úvěru ze stavebního spoření, z pěti na šest let. V případě nedodržení této lhůty, ztratil účastník spoření nárok na vyplacení státní podpory a ještě musel zaplatit sankce uložené stavební spořitelnou. Po uplynutí vázací doby měly pak stavební spořitelny možnost snížit úrokové sazby z vkladů. Jednalo se o preventivní opatření, kterým se mělo předcházet zneužívání stavebního spoření. Naspořením cílové částky bylo možné stavební spoření ukončit a nevyužít jej pro financování bydlení. Pokud k ukončení došlo po uplynutí vázací doby, byly vloženy prostředky

významně zhodnoceny, zejména díky připsání státní podpory<sup>3</sup>.

Změnou prošel i účel čerpání úvěru. Před rokem 2004 bylo možné čerpat úvěr ze stavebního spoření jenom na financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření. Oproti tomu po roku 2004 již lze úvěr využít i k pro potřeby osob blízkých v řadě přímé, tedy manžela/manželky, dětí, rodičů a sourozenců.

Od vstupu ČR do Evropské unie se, díky Novele, od 1.5.2004 můžou stát účastníky stavebního spoření i fyzické osoby z Evropské unie, které:

- mají povolení k pobytu, anebo
- rodné číslo vlastní, případně jim bylo přiděleno příslušným orgánem ČR.

V případě právnických osob nenastala změna [8]

V průběhu roku 2011 došlo k několika změnám, které postupně nabývaly na platnosti. Od 1.1.2012 dostává stavební spoření zcela novou podobu.

---

<sup>3</sup>Co v podstatě odporuje jejímu účelu podpory pro řešení bytové situace v České republice.



Parametry smluv o stavebním spoření podle období, ve kterém nabyly platnosti citovány:

1. některé smluvní podmínky v období od roku 1993-2003:

- Státní příspěvek 4500Kč při výši vkladu a připsaných úroků 18000Kč (25% z této částky).
- Vázací doba je 5 let.
- Úrokový výnos se nezdaňuje.
- Peníze ze stavebního spoření je možné použít na cokoli.
- Efektivní úroková míra až 13%.

2. některé smluvní podmínky v období od 2004-2009

- Státní příspěvek 3000Kč při vložení 20000 korun (15% vložené částky)
- vázací doba 6 let
- úrokový výnos se nezdaňuje
- Peníze ze stavebního spoření je možné použít na cokoli
- Efektivní úroková míra až 6,9%

3. Neúspěšný pokus o další změnu smluvních podmínek iniciovaných vládou v roce 2010:

- Státní příspěvek měl být 1500 Kč při vložení 20000 korun (7,5% vložené částky), u již podepsaných smluv měl být státní příspěvek zdaněn 50%. Tento návrh zamítl ústavní soud, proto byly výše příspěvků ponechány v původní výši.
- Vázací doba 6 let.
- Úrokový výnos se nezdaňuje.
- Peníze ze stavebního spoření je možné použít na cokoli.
- Efektivní úroková míra až 5,5% (započítány již plánované změny v roce 2011)

4. rok 2011:

- Státní příspěvek 2000 Kč při vložení 20000 korun (10% vložené částky). Platí pro nové i staré smlouvy
- Vázací doba 6 let
- Úrokový výnos se zdaní 15% (pro všechny smlouvy). Platí pro úroky připsané po 1. 1. 2011
- Peníze ze stavebního spoření je možné použít na cokoli

5. rok 2012 nebo později:

- Peníze ze stavebního spoření lze u nových smluv použít jen na stavební účely

Úrokové sazby z vkladů se pohybují kolem 2% p.a., ale mohou se u jednotlivých stavebních spoření lišit podle momentálních nabídek stavebních spořitelen. Pro spořitelnu jsou vklady účastníků zdroji pro poskytování úvěrů, a díky zmíněným úrokovým sazbám to jsou zdroje levné [7].

Na následujících obrázcích je zobrazena struktura ročních přírůstků stavebního spoření pro jednotlivá období. Přírůstek se skládá z ročního vkladu, úroků a státní podpory. Výše ročního vkladu je kalkulována tak, aby byla výše státního příspěvku vždy maximální. Ve všech případech byla použita stejná úroková sazba 2% p.a.

Jako první je zobrazená skladba ročních přírůstků pro smlouvy podepsané před rokem 2004.

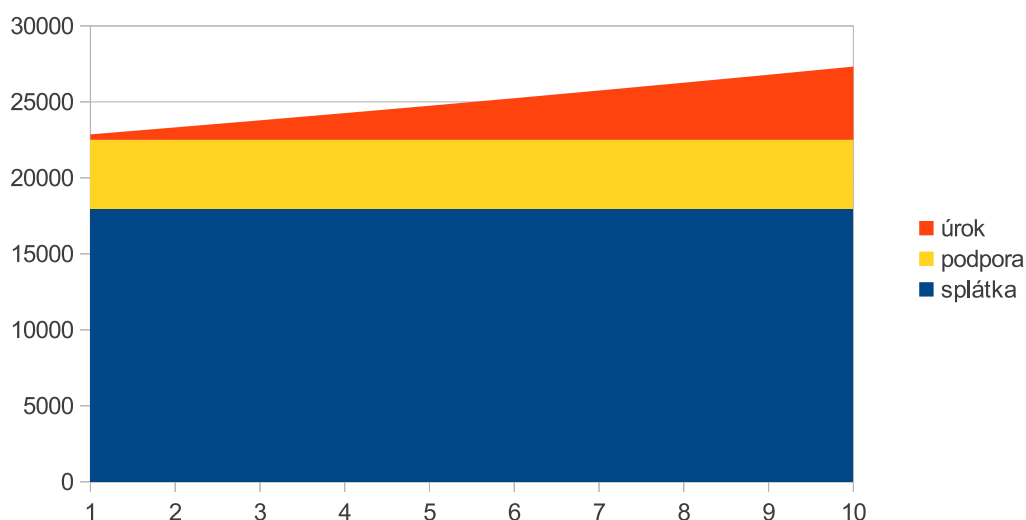
Jak z obrázku 1.1 patrné, výše vkladu je vždy stejná, tj. 18000Kč a výše státního příspěvku je maximální, tudíž 4500Kč.

U smluv podepsaných v tomto období však platilo, že se výše státní podpory vypočítala jako 25% ze základu, který tvořily jak roční vklady, tak připsané úroky. Proto bylo možné získat plnou státní podporu i když se výše vkladu snižovala nepřímo úměrně úrokům. Tato situace je znázorněna na následujícím obrázku 1.1.

Splátka na začátku spoření je 18000Kč, ale na konci už jenom 13608Kč.

Úspory tak ve výsledku navyšovaly stejným tempem i přesto, že výška vkladů klienta se postupně snižovala.

U stavebních spoření, kde byla smlouva podepsaná po 1.1.2004, už tato možnost není. Výše podpory se pak počítá jako určené procento z vlastních vkladů a úrok nezohledňuje.



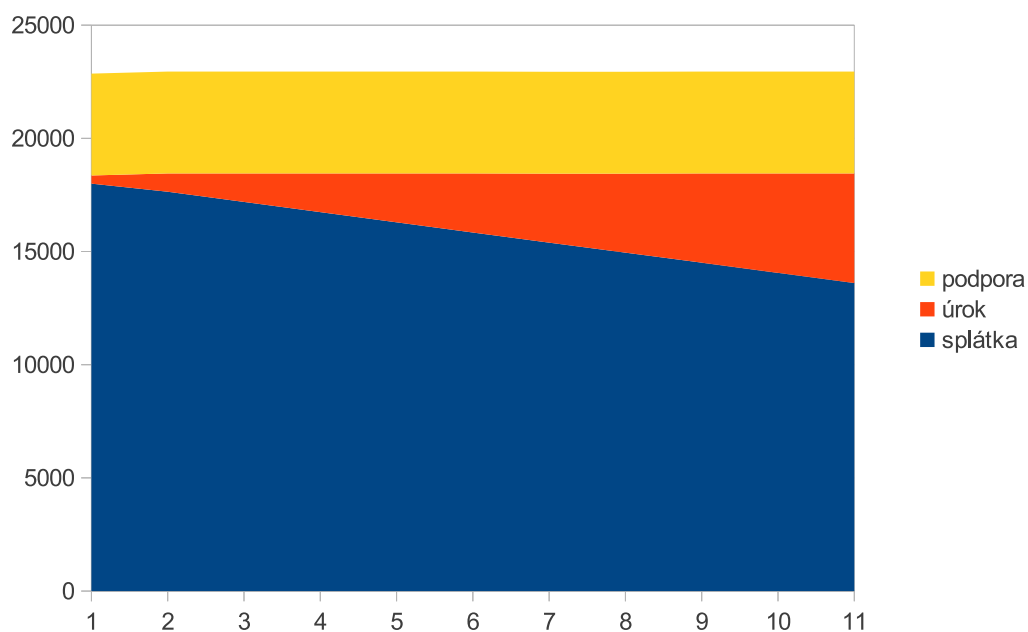
Obrázek 1.1: Struktura ročních přírůstků stavebního spoření před r. 2004 při stejné výši ročních vkladů (Zdroj: vlastní zpracování).

U smluv do roku 2011 se výše státní podpory počítá jako 15% z nejvýše 20 000Kč, čili 3000Kč. Roční přírůstky na spoření jsou téměř stejné jako u předešlého typu smluvních podmínek, ale mnohem více zaplatí klient. Za zobrazované období 10 let by klient zaplatil o 20 000 víc než při starším typu smlouvy.

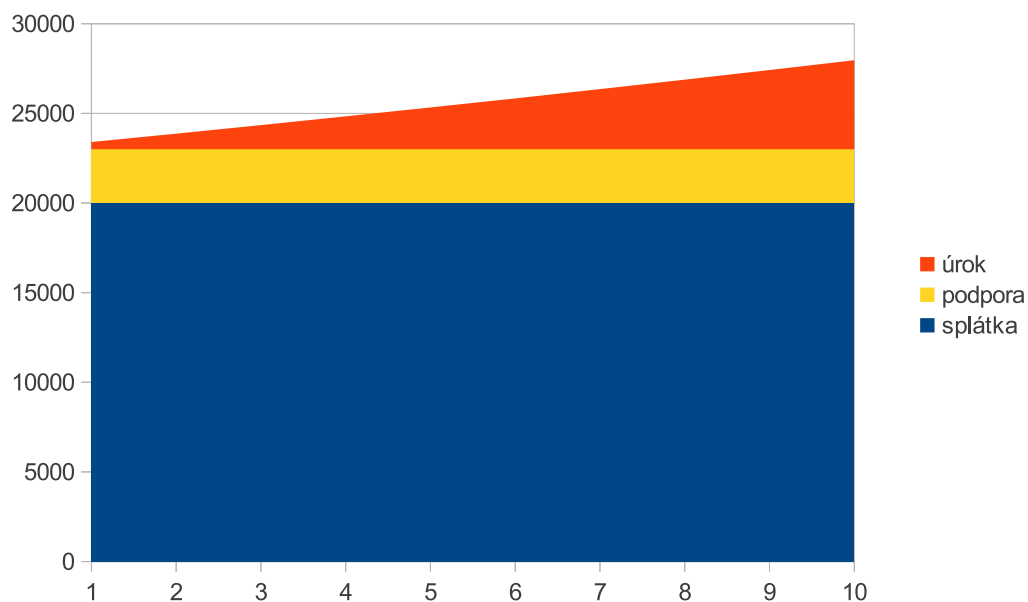
U smluv uzavřených v roce 2011 se uplatňuje nový způsob výpočtu výše státní podpory, která je určená jako 10% z vlastních vkladů klienta, nejvíce však 2000Kč (při ročním vkladu 20 000Kč).

Oproti úpravě pravidel pro poskytování státní podpory z roku 2004 nastává ještě jedna podstatná změna. Při první změně byla nová pravidla aplikována na nově uzavřené smlouvy, u starých smluv se dál postupovalo podle původních pravidel (tedy podle toho, co bylo ve smluvních podmínkách skutečně uvedeno).

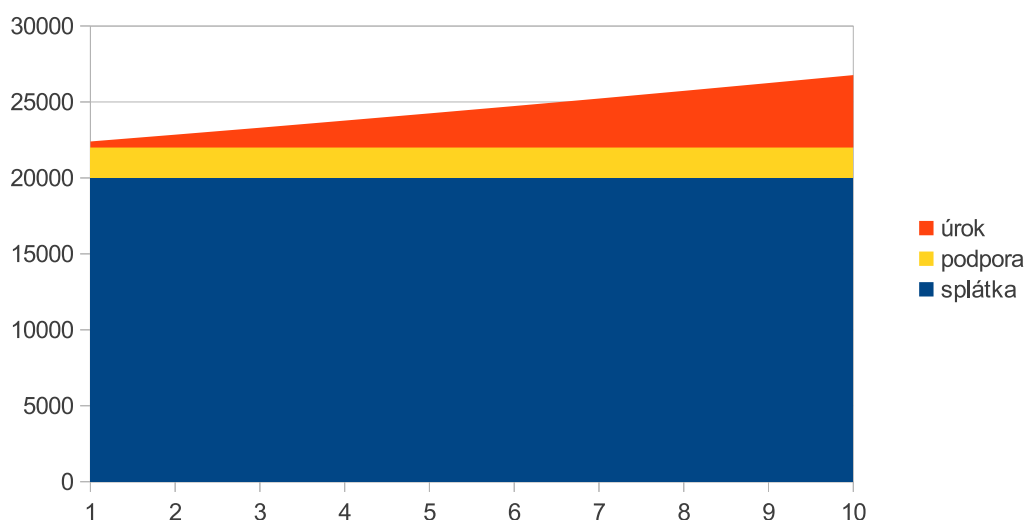
Státní podpora za rok 2011 (připsaná v roce 2012), bude u všech smluv dosahovat maximálně 2000 Kč, tzn. jak u nově uzavřených, tak u starých smluv.



Obrázek 1.2: Struktura ročních přírůstků stavebního spoření do roku 2004 při konstantním ročním přírůstku (Zdroj: vlastní zpracování).



Obrázek 1.3: Struktura ročních přírůstků stavebního spoření v letech r. 2004 až 2009 (Zdroj: vlastní zpracování).



Obrázek 1.4: Struktura ročních přírůstků stavebního spoření od r. 2010 (Zdroj: vlastní zpracování).

### 1.1.3 Podmínky přidělení úvěru ze stavebního spoření

Stavební spoření umožňuje účastníkovi čerpat úvěr ze stavebního spoření. Výše úvěru je zpravidla určena jako rozdíl mezi naspořenou částkou a cílovou částkou<sup>4</sup>.

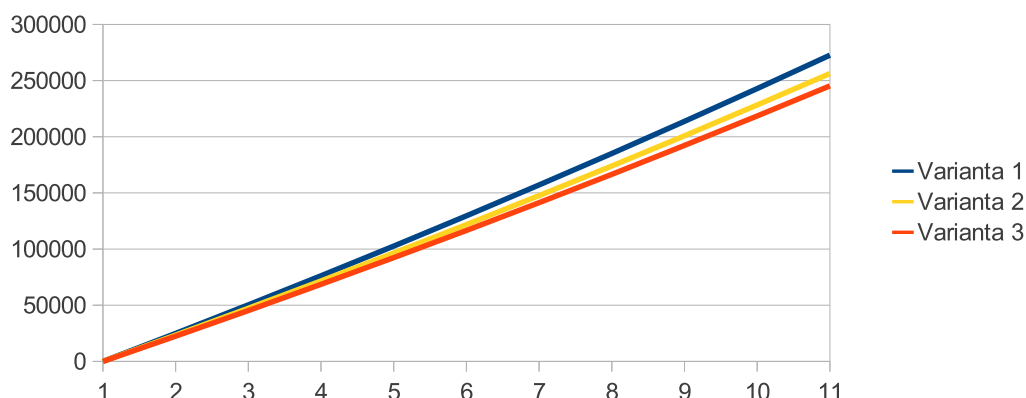
Účastník musí splnit několik podmínek aby mu byl úvěr přidělen. Pro standardní úvěry ze stavebního spoření platí tyto podmínky:

1. naspořit minimálně stanovené procento cílové částky, obvykle 40%;
2. spořit alespoň 2 roky;
3. získat vyhovující bodové hodnocení, tzv. hodnotící číslo [7].

V případě nesplnění některé z těchto podmínek, je možným řešením překlenovací úvěr (bude popsán dále 2.1.2).

Ostatní podmínky se liší podle druhu nebo výše čerpaného úvěru. Základem u všech úvěrů jsou výše příjmů a výše závazků žadatelů (náklady spojené s domácností, splátky jiných půjček, atd.). U hypotečních úvěrů jsou stěžejními bonita žadatele nebo žadatelů a hodnota zastavované nemovitosti.

<sup>4</sup>Podle požadované výše úvěru je pak možné cílovou částku navýšit.



Obrázek 1.5: Srovnání výnosů stavebních spoření v jednotlivých obdobích (Zdroj: vlastní zpracování).

#### 1.1.4 Specifika řádných úvěrů ze stavebního spoření

Jedním z prvních produktů stavebních spořitelen, spojený přímo se stavebním spořením, je *úvěr ze stavebního spoření*. Označovaný je též jako *řádný úvěr*. Vzhledem k propojení se stavebním spořením jej lze čerpat jenom v případě splnění několika podmínek (viz 2.1.2) [14].

Účelem úvěru je financování nákladů na řešení bytové situace účastníka spoření nebo osob jemu blízkých. Při nedodržení této podmínky přijde klient o státní podporu [12].

Řádný úvěr lze čerpat až do výše cílové částky, není to však povinné. Výši úvěru lze přizpůsobit potřebám a situaci klienta. Tím pádem může čerpat jenom poměrnou část cílové částky, nebo cílovou částku navýšit<sup>5</sup>. Vyšší hodnotu úvěru lze dosáhnout i sloučením několika smluv o stavebním spoření. Prostředky, které klient z úvěru získá, lze čerpat jednorázově, postupně i zálohově [7].

#### Úroková sazba

Úrokové sazby se různí nejen u jednotlivých stavebních spořitelen, ale i v rámci spořitelny jako takové. Jde o tarify spoření, které spořitelna nabízí.

V době podpisu smlouvy o stavebním spoření je stanoven tarif. Výše příslušných

<sup>5</sup>Aby bylo možné i po navýšení cílové částky čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření, musí být opět splněny podmínky přidělení řádného úvěru.

úrokových sazeb se po dobu platnosti smlouvy nemění. Tarif udává jaké jsou úrokové sazby pro spoření i pro případný úvěr. Výše úrokové sazby z úvěru je tedy stanovena i několik let před samotným čerpáním úvěru.

Na stanovení úrokové sazby z úvěru se podílí všechny parametry smlouvy, každý různým dílem. Většinou platí, že výše úrokové sazby z úvěru je přímo úměrná výši úrokové sazby z vkladů. Pokud tedy měl klient vysoký spořicí tarif, bude mít vysoký i úvěrový tarif a naopak [7].

Klienti by vždy chtěli mít co nejvyšší úroky na spoření a co nejnižší na úvěru. V rámci žádosti o řádný úvěr si tudíž chtějí změnit tarif ze spořicího na úvěrový. Tarif je možné v průběhu stavebního spoření změnit. Platí však, že spořitelna musí dodržet vazbu *nízký spořicí tarif se rovná nízký úvěrový tarif*, jinak by prodělala. Tím pádem se změnou úvěrového tarifu změní i tarif spořicí a naopak [7].

Ve skutečnosti to znamená, že pokud účastník přejde z vyšších sazeb na nižší, rozdíl který vznikne na připsaných úrocích spořitelně vrátí.

### **Doba splatnosti**

Podobně jako výše úrokových sazeb, i doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření závisí od podmínek smlouvy, tudíž si ji nemůže žadatel určit sám. Pokud by chtěl žadatel upravit dobu splatnosti, je nucen změnit podmínky smlouvy, co může být vnímáno jako nevýhoda oproti hypotéce [7].

Ovšem na rozdíl od hypoték, úvěry ze stavebního spoření nemají fixaci a nabízí možnost nezaplatněných mimořádných vkladů. Díky nim může být úvěr předčasně splacen, a to jednorázově, nebo opakovanými mimořádnými vklady [7].

### **Splátka**

Splátka úvěru je stejná po celou dobu splácení, tzn. její výše se určí při podpisu smlouvy a po celou dobu splácení úvěru se nezmění. Výše splátky se určí jako procentuální podíl z cílové částky. Tento procentuální podíl je určen spořicí (případně úvěrovým) tarifem.

## **Zajištění**

Existuje několik možností jak jistit úvěr ze stavebního spoření. Typ zajištění závisí od podmínek smlouvy, zejména od výše úvěru [7] .

Úvěr ze stavebního spoření může být<sup>6</sup>:

1. bez zajištění
2. s jedním ručitelem
3. se dvěma ručiteli,
4. případně lze ručit nemovitostí.

Tento přístup stavebních spořitelů je možný díky známé platební historii klientů. Vychází z jednoduchého pravidla, že pokud byl klient schopen pravidelně vkládat příslušnou částku v průběhu spoření, bude schopen tuto částku vkládat i když půjde o splácení úvěru.

### **1.1.5 Překlenovací úvěr**

Splnění základních podmínek přidělení úvěru vyžaduje několikaleté spoření, a to nejen aby byla splněna podmínka dvou let, ale zejména proto, že 40% cílové částky je často velký obnos. Na jeho naspoření je nutné vynaložit značné finanční prostředky. Pokud je to příliš zatěžující, tzn. není v silách klienta platit měsíčně příslušnou částku, vkládaná částka se snižuje a spoření se úměrně prodlužuje.

Jak již bylo uvedeno v 2.1.2, v případě, že klient nesplní některé ze stanovených podmínek, ale nemůže s žádostí o úvěr čekat několik dalších měsíců nebo let, může pořádat o překlenovací úvěr.

Během trvání překlenovacího úvěru klient nadále spoří aby splnil podmínky přidělení standardního úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr se nesplácí postupně, jako standardní úvěr, ale splatí se jednorázově. Když je klientovi přidělen úvěr standardní, použije se právě na refinancování stávajícího překlenovacího úvěru. Do té doby platí klient kromě spořicí částky jenom úroky a nesplácí jistinu. Úroky překlenovacího úvěru

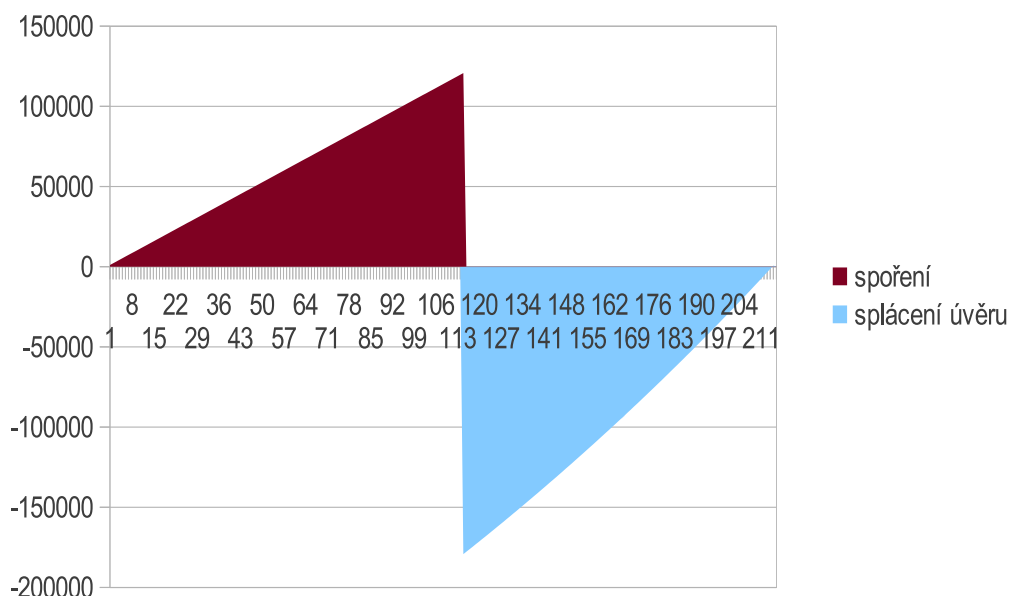
---

<sup>6</sup>Odstupňováno podle výše úvěru, vzestupně.



jsou spočteny jako procentuální část celkové částky, tzn. jejich hodnota se po dobu trvání překlenovacího úvěru nemění. [7]

Klient, kterému je přidělen standardní úvěr, pak splácí podle dříve uvedených pravidel 1.1.4.



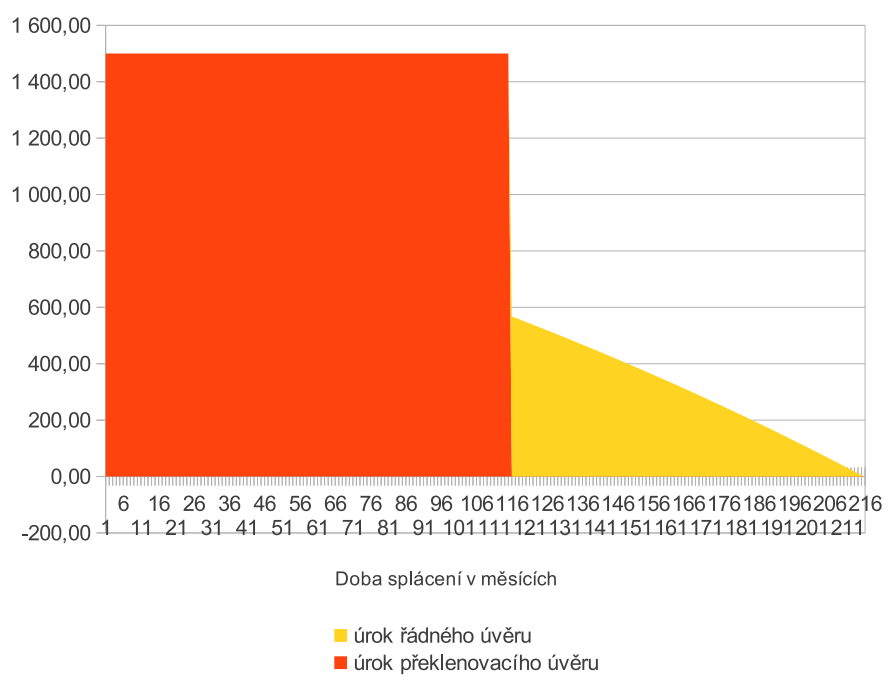
Obrázek 1.6: Struktura zůstatku stavebního spoření (Zdroj: vlastní zpracování).

Úroková sazba překlenovacího úvěru je zpravidla vyšší než úroková sazba z vkladů. Většinou je také vyšší než úroková sazba standardního úvěru ze stavebního spoření, ale v případě zvýhodněných sezónních nabídek to nemusí platit. Z toho plyne, že měsíční finanční zatížení klienta po dobu trvání překlenovacího úvěru je vyšší, než po dobu splácení standardního úvěru.

Tento jev je patrný i na obrázku 1.7. V období před standardním úvěrem platí klient jak úroky z překlenovacího úvěru, tak vklad stavebního spoření. Tyto dvě částky jsou pak dohromady větší než splátka standardního úvěru.

Mezi produkty stavebních spořitelén ale existují výjimky, které nabízí stálé měsíční finanční zatížení klientů, bez ohledu na fázi (vklad spoření + splátka překlenovacího úvěru = splátka standardního úvěru).[7]

Překlenovací úvěr i stavební spoření jsou oddělené produkty s oddělenými účty, což



Obrázek 1.7: Struktura splátek stavebního spoření (Zdroj: vlastní zpracování).

znamená, že i když po dobu trvání překlenovacího úvěru pravidelně spoříme, nijak to nesníží naše zadlužení. Současně platíme stále stejné úroky. U většiny produktů ale klient splácí jistinu od začátku, čím se snižuje jeho zadlužení a současně se snižují úroky, tzn. za stejné období zaplatí na úrocích méně, než u překlenovacího úvěru.[7]

## **1.2 Hypotéky**

Přesněji se jedná o hypoteční úvěry. V některých specifikách se liší od úvěrů ze stavebního spoření, ale společným znakem je, že se jedná o levné úvěry. To je dáno jejich účelem, kdy jsou jak hypoteční úvěry, tak úvěry ze stavebního spoření určené primárně na financování nemovitostí.[7]

Hypotéky původně mohly být použity jenom k tomuto účelu. Dnes už to zdaleka neplatí. Účel použití se liší i podle typu hypotečního produktu. Kromě klasických hypoték, tedy hypotečních úvěrů, existují jak hypotéky s podobným účelem, ale jinými parametry, tak hypotéky, které lze čerpat na cokoli, nebo bezúčelově [9].

### **1.2.1 Legislativa hypotečních úvěrů**

Legislativa upravující problematiku hypotečních úvěrů existuje od roku 1990 (zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech), ale k výraznějšímu vývoji v této oblasti došlo až k po roce 1995. Parametry hypotečních produktů je do té doby značně znevýhodňovaly oproti jiným produktům, např. stavebnímu spoření. Úroková sazba se pohybovala kolem 15% p.a. Další překážkou byla nedostatečná legislativa v oblasti zástavního práva a vymahatelnosti.

Současná právní úprava hypotečních úvěrů vychází z tzv. hypotečního zákona č. 84/1995 Sb., který novelizoval těchto pět zákonů:

- zákon o dluhopisech (zákon č. 530/1990 Sb.),
- obchodní zákoník (zákon 513/1991 Sb.),
- zákon o konkurzu a vyrovnaní (zákon č. 328/1991 Sb.),
- občanský soudní řád (zákon č. 99/1963 Sb.),
- zákon o bankách ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 21/1992 Sb.) [6].

V návaznosti na vstup ČR do Evropské unie byl schválen nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb, který obsahuje základní legislativní úpravou hypotečních úvěrů. Zákon navazuje na předchozí právní úpravu, a hypoteční úvěrování na území ČR výrazně nemění. Změnou prošla definice hypotečního úvěru. Dále zákon definuje pojmy hypoteční zástavní list, jeho vztah k hypotečnímu úvěru, vztah zastavěné nemovitosti a majitele hypotečního zástavního listu. Zákonem je umožněno náhradní krytí hypotečních zástavních listů v omezené formě a zastavit nemovitost nacházející se mimo území České republiky.

### **1.2.2 Zajištění**

U úvěrů ze stavebního spoření bylo uvedeno několik možností zajištění úvěru. Naopak, u všech hypotečních produktů je možné zajistit úvěr jen zástavním právem k nemovitosti, a to i v případě, že účelem produktu není zajištění vlastního bydlení. Možnost, že se za dlužníka zaručí ručitelé, u hypotečních produktů neexistuje.

Většina hypotečních produktů je použita k zajištění vlastního bydlení, což umožňuje použít kupovaný byt nebo dům k zajištění úvěru, díky kterému by mohl být pořízen. I v případě, že je účel hypotéky jiný, je nutné ji zajistit nemovitostí. Banka tedy získá zástavní právo k jiné nemovitosti, která má dostatečnou hodnotu.

Banky preferují možnost, kdy dlužník zastaví jedinou nemovitost, kterou vlastní, případně nemovitost, ve které bydlí (např. v případě, že staví nový dům). Dlužník ručí „střechou nad hlavou“, a tudíž je značně motivován svůj závazek splatit. V situaci, kdy dlužník v zastavěné nemovitosti nebydlí, nebo to není jediná nemovitost, kterou vlastní, klesá motivovanost dlužníka svoje závazky splatit. Ztráta takovéto nemovitosti by ho totiž existenčně neohrožovala [7].

Ze zákona č. 190/2004 Sb. je stanovené, že hypoteční úvěr musí být zajištěn nemovitostí. Vznik zajištění hypotečního úvěru zástavním právem k nemovitosti je podmíněn přípravou zástavní smlouvy a jejím následným vkladem do katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí České republiky je evidence nemovitostí na území ČR, který byl zřízen na základě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Katastr je ze zákona veřejně přístupný.

Zástavou úvěru může být nemovitost, která:

- bude pořízena z úvěrových prostředků;
- je ve vlastnictví žadatele o úvěr (jiná než pořizovaná nemovitost);
- nebo nemovitost ve vlastnictví třetí osoby.

Musí se nacházet na území České republiky, Evropské unie, nebo státu z Evropského hospodářského prostoru.

Zákonem stanovená maximální výše úvěru činí 70% zástavní hodnoty nemovitosti, která je zajištěním úvěru. Finanční prostředky, které banka poskytne žadateli nad rámec zákona, musí mít náhradní krytí.

Na zastavěné nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby. Výjimkou může být zástavní právo, sloužící k zajištění úvěru ze stavebního spoření. Stavení spořitelna, která má přednostní pořadí zástavního práva, poté musí dát písemný souhlas emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí. Platí však, že pro účely krytí hypotečního zástavního listu nesní souhrnná výše pohledávky přesáhnout 70% zástavní hodnoty nemovitosti.

Předmětem zajištění může být i nemovitost ve výstavbě, pokud je uvedena v katastru nemovitostí<sup>7</sup> a je financovaná z úvěrových prostředků téhož úvěru.

Banka též vyžaduje vinkulaci pojistného nemovitosti ve svůj prospěch, aby byla chráněna před rizikem poškození nemovitosti živly. Někdy je ve prospěch banky vinkulováno i životní pojištění žadatele, není to však pravidlo.

V případě neschopnosti žadatele splácet úvěr může banka vyžadovat účast více žadatelů. Ti se stanou spoludlužníky.

## **LTV**

U zajištění nemovitostí je nutné vyjádřit poměr hodnoty této nemovitosti k výši úvěru. Tento poměr by měl vyjadřovat jestli hodnota dané nemovitosti pokryje čerpaný úvěr, případně v jaké výši.

Pro tyto účely slouží tzv. LTV (zkratka anglického *Loan to Value Ratio*), tedy poměr výše čerpaného úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti. Vyjadřuje se v procentech.

---

<sup>7</sup>Lze tak učinit, pokud má nemovitost rozestavěné alespoň jedno nadzemní podlaží.

V České republice se výše LTV stanovuje v závislosti od jednotlivých produktů. U hypoték je to například od 60% do 100% LTV. Obecně platí, že čím vyšší je LTV produktů, tím vyšší jsou úrokové sazby produktů [9].

### 1.2.3 Účelovost

Účel použití hypoték se proti minulosti rozšířil. Vzhledem k tomu že dnes už existují i bezúčelové hypoteční produkty, je možné je použít téměř na cokoliv. Závisí to však na typu hypotečního produktu.

hypoteční úvěr je možné použít:

- pro investici do nemovitosti;
- ke koupi nemovitosti do osobního vlastnictví, případně ke koupi spoluvlastnického podílu;
- k vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti;
- ke koupi družstevního bytu;
- k předplacení nájemného (za účelem uzavření nájemní smlouvy);
- k financování výstavby nemovitosti;
- k financování rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti;
- ke konsolidaci stávajících úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitosti;
- k refundaci již zaplacené investice do nemovitosti ne starší 1 roku, kdy je investorem klient;

Účely je možné vzájemně kombinovat podle individuálních potřeb klienta, např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce, atd.[9]

V rámci hypotečního úvěru lze financovat i některé vedlejší náklady související s investicí, a to do výše, jakou si určí banka (standardně do 50% celkového objemu hypotečního úvěru). Proplatit lze například:

- projektovou dokumentaci,
- geometrické zaměření stavby,
- stavební dozor,
- provizi realitní kanceláře,
- kuchyňskou linku, vestavěné skříně a jiné vybavení [9].

celková cena těchto nákladů je stanovena jako určité procento objemu hypotečního úvěru, u některých produktů to může být až 50% objemu hypotečního úvěru.

### 1.2.4 Úroková sazba

Výpočet úrokové sazby u hypoték ovlivňuje více faktorů než u úvěrů ze stavebního spoření. Základními faktory jsou:

1. účel úvěru,
2. LTV - výše zajištění úvěru (poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti, kterou dlužník ručí),
3. délka fixace úrokové sazby,
4. bonita zákazníka.

Dalšími faktory, které ovlivňují výši úrokové sazby je například doba splatnosti, věk klienta, vedení bankovního účtu, atd. Většinou se však jedná o deriváty čtyř vyjmenovaných faktorů, nebo jejich substituty.

#### Účel úvěru

Účel úvěru je faktor, který ovlivňuje úrokovou sazbu nejvíce [7] [9]. Zohledňuje totiž riziko pro věřitele. Pro banky je nejméně rizikové půjčovat peníze za účelem získání vlastního bydlení, protože motivace dlužníků splácet je vyšší než u ostatních druhů úvěrů. Z toho také plyne, že hypotéky na bydlení se řadí mezi levné úvěry, tzn. jsou úročeny nižší úrokovou sazbou a méně zpoplatněny.

Na základě této logiky jsou pak ostatní druhy hypoték dražší a to postupně od účelových hypoték na pořízení bydlení v jiné formě vlastnictví, po americké (bezúčelové) hypotéky, které jsou ze všech nejdražší.[7]

## **Zajištění**

Každá hypotéka musí být zajištěna zástavním listem k nemovitosti. Hodnota nemovitosti tudíž do značné míry ovlivňuje jestli vůbec a za jakých podmínek klient hypotéku získá. Tento faktor opět zohledňuje riziko pro věřitele. Pokud hodnota nemovitosti neodpovídá požadované výšce hypotéky, hypotéka nebude schválena.

Rizikem pro banku je v tomto případě samotná nemovitost. Cena nemovitostí je nestálá a z dlouhodobého hlediska se nedá spolehlivě predikovat. Hrozí tudíž náhlý pokles cen nemovitostí a tím snížení hodnoty zástavy (zajištění). Z toho plyne, že čím vyšší je hodnota úvěru k současné hodnotě zastavené nemovitosti LTV, tím vyšší je riziko pro banku.

V praxi to znamená, že pokud banka půjčí 100% hodnoty nemovitosti (např. 1000000Kč na nemovitost o hodnotě 1000000Kč), vystavuje se tomuto riziku v maximální možné míře, proto si za zvýšené riziko nechá adekvátně zaplatit právě zvýšenou úrokovou sazbou. Pokud si dlužník úvěr například ve výši 70% LTV<sup>8</sup>, bude mít úrokovou sazbu nižší. Důvodem je, že v takovémto případě už pokles cen nemovitosti není pro banku tak rizikovým faktorem. I když cena nemovitosti klesne, pravděpodobnost, že by po poklesu nebyl úvěr dostatečně zajištěn, je mnohem nižší. Dalším pozitivem plynoucím z této situace pro banku je, že klient se spolupodílí na financování nemovitosti. Zbylé zdroje, které nepokryje úvěr od banky, si musí klient zajistit sám. Proto je více motivován svou investicí udržet a tím i splatit dluh bance.

Protože zmíněné riziko bude pro následující poměry hodnoty úvěru k zajištění nemovitosti (např. úvěr 70% z hodnoty nemovitosti a úvěr 71% z hodnoty nemovitosti) malé, bude i změna příslušných úrokových sazeb malá. Banky proto stanovují určitá rozmezí těchto poměrů. Platí že výše úrokové sazby je v rámci intervalu stejná.

Běžně jsou děleny podle hodnoty zastavené nemovitosti na:

- úvěry do 70%,

---

<sup>8</sup>V tomto případě u nemovitosti s hodnotou 1000000Kč, kterou úvěr jistí, si klient půjčí 700000Kč



- úvěry od 70% do 85% resp. 90%,
- úvěry od 85%, resp 90% do 100%.

Intervaly úrokových sazeb podle LTV si banky stanovují samy. Každá banka tudíž může mít specifické intervaly, které můžou začínat na nižších hodnotách, nebo můžou mít více zlomových hodnot, než je uvedeno ve výše uvedeném výčtu [9].

### **Doba fixace**

Doba fixace je období, na které se klientovi/dlužníkovi zafixuje hodnota úrokové sazby, je to tedy období, po které zůstane výše úrokové sazby neměnná.

Banky si půjčují finanční zdroje (např. u ČNB) a ty pak nabízí dál svým klientům. Podmínky, za kterých si banky půjčují, se pak promítají do ceny úvěrových bankovních produktů.

Které období fixace úrokové sazby klientského úvěru je pro banku nejvýhodnější, se dá jednoduše odhadnout podle výše nabízené úrokové sazby [9].

Platí, že čím více se doba fixace úrokové sazby klientského úvěru vzdálí od doby fixace preferované bankou, tím více se zvýší hodnota úrokové sazby daného úvěru. Platí to pro oba směry, tzn. úroková sazba se zvyšuje nejenom když je preferovaná doba fixace překročena, ale i když je zkrácena [9].

### **Bonita zákazníka**

U stavebních spořitelen je nutné určitou dobu spořit, než může klient čerpat úvěr ze stavebního spoření. Tím spořitelna získá informace o platební morálce a spolehlivosti klienta [7].

Banky většinou tyto informace nemají, pokud u nich klient ještě nevyužil nějaký produkt. Informace o klientovi jsou pro instituce poskytující úvěry stěžejní. Jak dlužník splácí své závazky, jestli je schopen pokrýt splátku úvěru a své ostatní náklady ze svých příjmů jsou faktory, které říkají bance jaká bude motivace dlužníka splatit svůj úvěr. Banky proto standardně vyžadují doložení příjmu klienta, nebo doložení platební historie u jiné instituce (např. informaci jak klient splácel úvěr u jiné banky) [7].

V případě, že potenciální žadatel o úvěr je klientem banky (např. u ní má otevřený účet), má banka možnost hodnotit jeho „historii“. Může tedy objektivně posoudit jeho schopnost splácet a spolehlivost při plnění závazků. V případě kladného hodnocení je pak bonita klienta při hodnocení žádosti o úvěr vyšší a často se odrazí na výslední výši úrokové sazby hypotéky.

U některých hypotečních produktů existuje možnost nedokládání informací o příjmech nebo platební historii. Riziko, kterému se tím banka vystavuje, se promítne do výše úrokové sazby úvěru nebo do výše maximální hodnoty LTV úvěru. Naopak, pokud dlužník podnikne kroky vedoucí ke snížení možných rizik z daného úvěru pro banku plynoucích, může mu být nabídnuta nižší úroková sazba. Příkladem může být uzavření životního pojištění vinkulovaného ve prospěch banky, která úvěrový produkt poskytuje. Konkrétní podmínky závisí na zvolené instituci a jejích produktech [7] [9].

### 1.2.5 Splátka hypotéky

Přesto, že je možné splácet třemi typy splácení (anuitou, stejným úmorem tj. degresivně, nebo progresivně), je v České republice nejrozšířenější varianta anuitního splácení.

*Degresivní*, snižující se, splácení představuje splácení neměnné částky úmoru a proměnlivé částky úroku. Tato klesá úměrně s poklesem doposud nesplacené jistiny. Díky tomu mají splátky trvale klesající charakter.

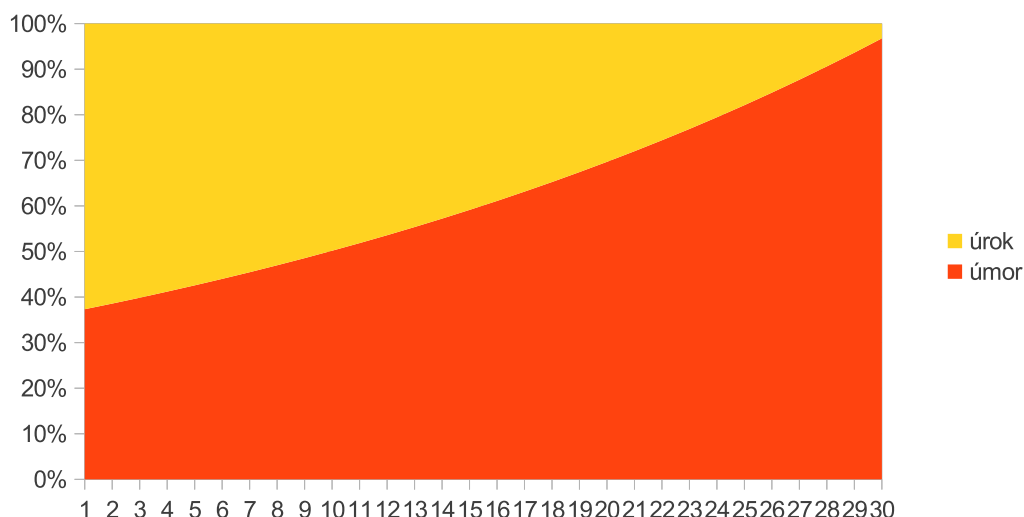
*Progresivní*, zvyšující se, splácení znamená, že splátka postupem času narůstá i když úrok klesá úměrně s poklesem doposud nesplacené jistiny. Důvodem je úmor, který narůstá v pravidelných intervalech, zpravidla aritmetickou řadou. Tím vzniká efekt tzv. retardovaně rostoucího charakteru splátek, kdy splátky rostou pomaleji než roste úmor, a to díky klesajícímu úroku [4].

Progresivní a degresivní splátky hypotečních úvěrů jsou velmi výjimečné.

Splácet *anuitou* znamená splácet stejnou měsíční částkou. Výše splátky je tudíž po celou dobu splácení neměnná, pokud nedojde ke změně smluvních podmínek (například při změně fixace, nebo na přání klienta). Výše splátky se skládá ze splátky úmoru a z úroku tak, že výše splátky úmoru nepřímou úměrou stoupá a výše úroku se přímou úměrou snižuje se snižujícím se zůstatkem nesplacené jistiny [10].

Na obrázku 1.8 je zobrazená struktura anuitního splácení v čase, konkrétně se jedná

o hypotéku na 1 000 000 Kč, s dobou splatnosti 30 let a úrokovou sazbou 3,34%. Je zde jasné vidět, že čím více se životnost hypotéky blíží konci, tím výrazněji klesá úroková složka splátky. Zároveň stejným tempem stoupá úmorová část splátky.



Obrázek 1.8: Struktura anuitní splátky hypotečního úvěru (Zdroj: vlastní zpracování).

Pokles nesplacené jistiny v čase není při složeném úročení nikdy lineární. Naopak klesá rychleji. Tato skutečnost je patrná na obrázku 1.9.

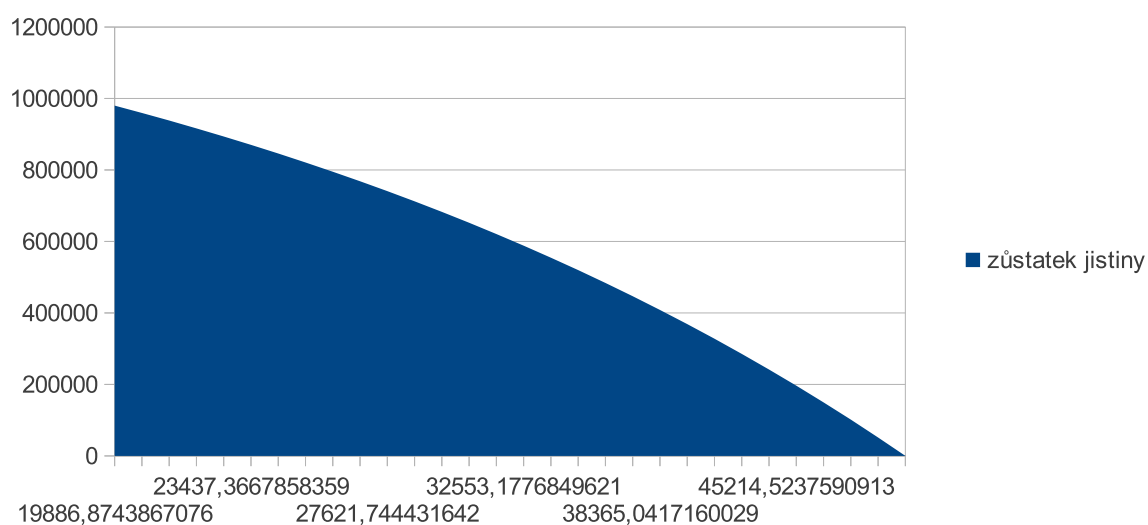
### 1.2.6 Poplatky

Zatížení úvěrových produktů poplatky je značné, i když to není hned patrné. Nejvíce se totiž na poplatcích zaplatí právě při vyřizování žádosti o úvěr, kde se platí vystavitelům bankou požadovaných dokladů.

Další sadu poplatků si banka účtuje buď jednorázově, například za vyřízení žádosti a související analýzy, nebo měsíčně, jako například poplatek za vedení hypotečního účtu.

Konkrétní výše splátek se liší nejenom mezi bankovními subjekty, ale i v rámci subjektů samotných. Tento jev souvisí s charakteristikou a parametry nabízených produktů, kde se například za speciální charakteristiky (jako je opakovaná mimořádná splátka jistiny) může platit vyšší měsíční poplatek.

Výčet všech poplatků banky, jejich výše a struktura jsou uvedeny vždy v sazebníku



Obrázek 1.9: Nezplacená jistina hypotečního úvěru v čase (Zdroj: vlastní zpracování).

Rok	Výše splátky	z toho úmor	a úrok	Zůstatek jistiny
1	53287	19887	33400	980113
2	53287	20551	32735	959562
3	53287	21238	32049	938325
4	53287	21947	31340	916378
5	53287	22680	30607	893698
6	53287	23437	29850	870260
7	53287	24220	29067	846040
8	53287	25029	28258	821011
9	53287	25865	27422	795146
10	53287	26729	26558	768417
15	53287	31501	21786	620769
20	53287	37125	16162	446761
25	53287	43753	9534	241687
30	53287	51565	1722	0

Tabulka 1.1: Anuitní splácení hypotéky v Kč (Zdroj: vlastní zpracování).

poplatků příslušné banky, který je zpravidla volně dostupný na webových stránkách banky. Při výběru vhodného produktu je potřeba sazebníkům věnovat stejnou pozornost jako samotným úrokovým sazbám produktů.

K základním poplatkům patří:

1. zaplacení za odhad nemovitosti (3,5 až 6 tisíc Kč);
2. poplatek za posouzení návrhu na úvěr (0,4 až 0,85 procenta z výše úvěru), přičemž bývá stanovena jeho minimální (6 - 10 tisíc Kč) a maximální výše (25 - 30 tisíc Kč). Je splatný před rozhodnutím o poskytnutí úvěru. V případě, že banka odmítne úvěr poskytnout, tento poplatek většinou vrací;
3. měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu (150 Kč), výjimečně je vedení účtu zdarma.

Další poplatky jsou spojeny se změnami úvěrové smlouvy nebo s jiným než jednorázovým čerpáním úvěru.

## **1.2.7 Podpora hypotečních úvěrů**

Podobně jako u stavebního spoření i u hypotečních produktů existují státní podpory, respektive úlevy. Různí se jak záměrem, tak podmínkami, za kterých je lze využít.

### **Úroková dotace**

Podpora má pomoci mladým lidem získat starší bydlení do osobního vlastnictví. Pomocí podpory je pro ně tento typ bydlení výrazně dostupnější.

Podmínky a proces poskytnutí podpory definuje nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády 32/2004 Sb, kde základní body jsou:

- žadatel nesmí v roce podání žádosti o příspěvek k hypotečnímu úvěru překročit věk 35 let (v případě manželů platí podmínka pro oba),
- žadatel nesmí mít v době podání žádosti o příspěvek k hypotečnímu úvěru ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům neb rodinný dům, kromě bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána (v případě manželů platí podmínka pro oba),

- stáří bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být nejméně dva roky.
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, se musí nacházet na území ČR,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla tato podpora využita, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (v případě manželství ve společném jmění manželů),
- příspěvky se poskytují příjemci nebo nabyvateli k úvěru nebo jeho části určeným na koupi bytu nejvýše do částky 800 tis. Kč, nebo na koupi rodinného domu s jedním bytem nejvýše do částky 1,5 mil. Kč,
- příspěvky lze poskytnout po dobu splácení úvěru maximálně po dobu 10 let.

Klient předloží hypoteční bance, u níž čerpá hypoteční úvěr, písemnou žádost o poskytnutí podpory. Učiní tak nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den zahájení čerpání úvěru. Pokud bylo započato čerpání úvěrů, nemůže být podpora poskytnuta [11].

Banka musí být ministerstvem pro místní rozvoj ČR zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory.

Výše státní podpory se počítá z optimálního průběhu anuitního splácení úvěru.

1. Spočítá se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky (bez započítání příspěvků).
2. Následně proběhne výpočet anuitní splátky, kde je bankou stanovená úroková sazba ponížena o státní podporu.
3. Výše státní podpory se určí jako rozdíl těchto splátek zaokrouhlený nahoru na celé Kč.

Výše procentních bodů podpory pro aktuální období se vyhlašuje vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku. Při průměrné sazbě úroku činí:

- 8% a více = 4 procentní body,
- menší než 8% a vyšší nebo rovné 7% = 3 procentní body,

- menší než 7% a vyšší nebo rovné 6% = 2 procentní body,
- menší než 6% a vyšší nebo rovné 5% = 1 procentní bod,
- menší než 5%, příspěvek se neposkytuje.

Výše podpory je vždy závislá na úrokových sazbách hypotečních úvěrů [3].

### **Daňové odpočty zaplacených úroků**

Další podporou spojenou s úvěry na bydlení jsou daňové odpočty, které lze uplatnit jak u hypoték, tak u úvěrů nabízených stavebními spořitelny:

„Od základu daně lze odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu a změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatně výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu.“<sup>9</sup>.

Toto daňové zvýhodnění vzniklo na základě novelizace uvedeného zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů z roku 1998. Aby bylo možné daňové odpočty použít, musí být zvýhodněný úvěr použit na financování některé z bytových potřeb vyjmenovaných v § 15, odst. 3 tohoto zákona. Například:

1. výstavba bytového nebo rodinného domu, výstavba bytu nebo změna stavby;
2. koupě pozemku za předpokladu, že na něm bude zahájena výstavba bytové potřeby v zákonné lhůtě;
3. koupě bytového domu, bytu nebo rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto objektů;

---

<sup>9</sup>§ 15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění [2].

4. splacení členského vkladu, resp. vkladu právnické osobě, jejím členem, resp. společníkem, za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu;
5. údržba a změna stavby bytu, bytového nebo rodinného domu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání;
6. vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného nebo bytového domu;
7. úhrada za převod členských práv a povinností družstva, resp. podílu na obchodní společnosti uskutečněná, v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu;
8. splacení úvěru nebo půjčky na financování bytových potřeb poplatníka<sup>10</sup>.

V případě užívání bytové potřeby k samostatně výdělečné činnosti nebo k podnikání, nelze odečet úroků uplatnit v plné výši.

Pokud je účelem úvěru pořízení nemovitosti do osobního vlastnictví, jsou zásadními podmínkami pro získání nároku na uplatnění daňového odpočtu

- vlastnictví dané nemovitosti poplatníkem po dobu trvání zdaňovacího období a současně
- nemovitost musí být užívána k trvalému bydlení poplatníka nebo osob blízkých<sup>11</sup>.

V případě, že se jedná o nemovitost ve výstavbě, je nutné podmínku užívání nemovitosti k trvalému bydlení splnit po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. V roce, kdy poplatník nemovitost nabyt do vlastnictví, lze také daňový odpočet uplatnit. Stačí aby poplatník nemovitost vlastnil ke konci zdaňovacího období.

Daňový odpočet lze uplatnit snížením základu daně z příjmu fyzických osob o zaplacené úroky z úvěru na financování bytových potřeb až do výše 300 000 Kč ročně. Pokud nejsou úroky z úvěru placené po dobu celého zdaňovacího období, je maximální výše daňového odpočtu stanovena úměrně počtu měsíců placení úroků.

<sup>10</sup>Bytovou potřebou se rozumí některá z výše uvedených možností výčtu.

<sup>11</sup>Tj. druhý z manželů, potomci, rodiče nebo prarodiče obou manželů.



Odečet uplatňuje účastník úvěrové smlouvy. V případě, že je účastníků víc, lze odečet uplatnit rovným dílem nebo opět jenom jednou osobou.

Úspora plynoucí z daňového odpočtu ze základu daně závisí na objemu zaplacených úroků ve zdaňovacím období a sazbách daně z příjmu. Při anuitním splácení úvěru bude pak úspora nejvyšší v prvních letech splácení. Se snižujícím se zůstatkem jistiny totiž klesá i objem ročně zaplacených úroků [2].

### **Podpora hypotečních zástavních listů**

Běžné dluhopisy jsou daněné. Hypoteční zástavní listy, které jsou taky formou dluhopisu, daněné nejsou. Pro emitenta je výhodné jejich výnos snížit oproti výnosu běžných dluhopisů. Za předpokladu, že rozdíl těchto výnosů není vyšší než daň, mohou být hypoteční zástavní listy stále zajímavým investičním produktem.

Emitent (banka) má pak nižší náklady na získaný kapitál a je může jej nabízet dál ve formě levných hypotečních úvěrů [5].

Osvobozené od daně z příjmu jsou jenom úrokové výnosy hypotečních zástavních listů, u kterých byly k řádnému krytí jejich závazků použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů. tyto hypoteční úvěry mohou být poskytnuty výhradně za účelem financování investic do nemovitostí. Ke splnění těchto podmínek se emitent hypotečních zástavních listů zavazuje v jejich emisních podmínkách [2].

## **1.3 Financování bydlení kombinací finančních produktů**

Při financování bydlení může nastat situace kdy prostředky získané z hypotečních úvěrů, nebo úvěrů ze stavebního spoření nestačí k pokrytí všech souvisejících nákladů. V této situaci je vhodné zmíněné úvěrové produkty kombinovat s jinými možnostmi financování.

### **1.3.1 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření**

Jedná se o kombinaci, která je v praxi velmi častá. Stavení spořitelny mají zpravidla nižší úrokové sazby úvěrů než je tomu u hypoték bank.

Získat hypoteční úvěr ve výši 100 % LTV je často problematické, protože by takový úvěr byl pro banky rizikový. Standardní je proto úvěr s LTV v rozmezí 70 - 90 %. Po-

kud klient nedisponuje zdroji k financování zbývajících nákladů na pořízení nemovitosti, může mu být bankou nabídnut doplňkový úvěr.

Vzhledem k rozdílné formě zajištění oproti hypotékám bývá úroková sazba vyšší. Je to chápáno jako forma kompenzace bank a jejich pojistka v případě nesplácení závazku. Důvodem vyšší ceny doplňkových úvěrů je také absence podpory ze strany státu.

Protikladem je stavební spoření a úvěr, který lze ze spoření čerpat. Nejenom že je úroková sazba úvěru ze stavebního spoření nižší, také je zde patrná výrazná podpora státu. Důsledkem je, že kupující místo doplňkových úvěrů dají přednost kombinaci hypotéky a úvěru ze stavebního spoření.

Existují čtyři efektivní kombinace produktů k financování bydlení:

1. Protože výše hypotečního úvěru, při financování nemovitosti, zřídka dosáhne 100 % její hodnoty, je tento rozdíl pokryt úvěrem ze stavebního spoření.

Tato varianta má mnoho výhod. Spláceny jsou jenom prostředky, které si žadatel skutečně vypůjčil. Úroková sazba je v porovnání s běžnými bankovními úvěry nižší. Lze uplatnit daňový odpočet zaplacených úroků od daně z příjmu fyzických osob na oba úvěry.

Nevýhodou je prodleva při vyplácení prostředků z úvěru ze stavebního spoření, které může trvat až několik měsíců od podání žádosti o úvěr. Optimální je proto žádat o úvěr ze stavebního spoření s předstihem. Finanční prostředky získané z úvěrů jsou pak k dispozici včas.

2. V případě končícího fixačního období je možné původní hypoteční úvěr splatit pomocí stavebního spoření. K mimořádné splátce lze využít buď nastřádané finanční prostředky na účtu stavebního spoření, anebo úvěr ze stavebního spoření (jak řádný tak překlenovací).
3. V případě, že při refinancování hypotečního úvěru po ukončení fixačního období není klient spokojen s parametry nabídnutými bankou, může být nesplacený zůstatek hypotečního úvěru splacen některým z produktů stavebního spoření.
4. Klient splácí pouze úroky hypotečního úvěru, zůstatek jistiny se nemění. Na účet stavebního spoření přitom spoří částky odpovídající splátkám hypotečního úvěru

při běžném splácení. Po splnění podmínek přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření si klient o tento úvěr zažádá. Řádný úvěr je pak použit k mimořádnému splacení části zůstatku hypotéky. Takovýmto snížením jistiny se výrazně změní parametry splácení hypotéky. Splácení hypotečního úvěru pak pokračuje běžným způsobem, tj. anuitním splácením.

Použití stavebního spoření jako doplňující formy financování k hypotečnímu úvěru má několik výhod. Pravidelným spořením a využíváním státních podpor lze získat snadno přístupný zdroj financí pro mimořádné splátky hypotečního úvěru. Dojde tak k výraznému snížení zůstatku jistiny a tím i ke snížení úroků.

Čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření v kombinaci s hypotékou může být finančně namáhavé, nicméně jeho použití ke snížení jistiny hypotéky bude vést ke snížení splátek hypotéky. Finanční zatížení tak ve výsledku může být nižší, než by bylo v případě nevyužití úvěru ze stavebního spoření [7].

### **1.3.2 Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění**

Při financování bydlení lze jako doplňkový produkt k hypotečnímu úvěru použít i pojištění. Konkrétně se jedná o kapitálové (nebo investiční) životní pojištění. Tento typ životního pojištění umožňuje zhodnotit uložené prostředky, například ve formě spořicí složky pojištění.

Průběh financování je podobný jako v předešlé variantě. Klient splácí opět jenom úroky hypotečního úvěru, zůstatek jistiny se nemění. Namísto stavebního spoření spoří klient na účet životního pojištění. Vklady se na tomto účtu průběžně zhodnocují. Po ukončení doby fixace, resp. splatnosti, je hypotéka požitím prostředků z pojištění splacena.

Splácení úroků, bez snižování jistiny má za následek, že klient zaplatí na úrocích víc než při anuitní formě splácení. Stálý roční objem úroků však umožní klientovi vyšší daňový odečet. Základ daně z příjmů je v případě splnění zákonných podmínek rovněž snížen o zaplacené pojistné. Nejmarkantnější výhodou této varianty financování je pojištění klienta banky v průběhu splácení hypotéky. Pokud je pojistka nebo její část vinkulovaná ve prospěch hypoteční banky, sníží se bance riziko z hypotéky plynoucí. To může mít kladná dopad na výši úrokové sazby.

Tato varianta financování je vysoce finančně zatížena, zejména proto, že i když klient pravidelně platí úroky z hypotéky a vklady na účet pojištění, jeho dluh nijak neklesá. Celková měsíční finanční zátěž klienta ta může být větší než u anuitního splácení hypotéky. Jedná se tedy o základní nevýhodu celého řešení [7]

## 1.4 Doklady nutné k vyřízení úvěru

Následující výčet obsahuje seznam dokladů, běžně vyžadovaných bankovními institucemi, včetně stavebních spořitelen, pro účely žádosti o úvěr.

### 1. Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr:

- Žádost klienta.

### 2. Doklady k identifikaci klienta:

- doklady totožnosti (dva doklady s fotkou jako jsou OP, cestovní pas, identifikační průkaz, aj.),
- povolení k dlouhodobému nebo trvalému pobytu,
- doklady potvrzující adresu.

### 3. Doklady k potvrzení příjmů klienta:

#### (a) V případě, že je žadatelem fyzická osoba - nepodnikatel, je nutné doložit:

- Potvrzení o výši příjmů (nesmí být starší jednoho až dvou měsíců, konkrétní platnost se u jednotlivých bank liší).
- Výpisy z účtů, kam je posílána mzda (zjišťovaná lhůta se u jednotlivých bank může opět lišit). V případě, že je účet u stejné banky jako hypotéka, není doložení výpisů vyžadováno.
- Pokud měl klient další příjmy, je nutné doložit daňové přiznání za poslední dvě zdaňovací období.
- Potvrzení o všech pravidelných příjmech z vedlejších činností.
- U zaměstnání na dobu určitou se dokládá pracovní smlouva i s dodatky.

(b) Když je žadatelem fyzická osoba - podnikatel, je nutné doložit:

- Výpis z živnostenského nebo obchodního rejstříku, případně jiné oprávnění podnikat.
- Daňové přiznání za poslední dvě zdaňovací období potvrzené finančním úřadem, a to včetně příloh.
- Potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu (doba platnosti se u jednotlivých bank může lišit, většinou však potvrzení nesmí být starší 90 dnů).

(c) Ostatní doklady, které mohou být bankou požadovány v obou případech:

- Platné potvrzení o stavu závazků vůči správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně (doba platnosti se opět může lišit, obvykle je to 60 dnů).
- Potvrzený výpis vyměřovacích základů. Potvrzení vydá správa sociálního zabezpečení.
- Potvrzení o zaplacení daně z příjmů za poslední dvě zdaňovací období.
- Doklady o výnosech nemovitosti (nájemní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí nájemní).
- Doklady a potvrzení o vynaložených vlastních prostředcích.
- Dohoda, nebo rozhodnutí soudu, o zúženém společném jmění manželů, nebo o vypořádání společného jmění manželů.
- Rozsudek rozvodového řízení.
- Vinkulace životního pojištění, v případě nedostatečného zajištění.
- Bianco směnky, pro případ nedostatečného zajištění.
- Notářský zápis, pro stejný případ.

4. Doklady k nemovitosti, na kterou bude zřízeno zástavní právo (společné všem účelům):

- Externí odhad ceny nemovitosti, které je předmětem zástavy, smluvním odhadcem.

- Smlouva o výstavbě, prohlášení vlastníka, nebo smlouva o vymezení jednotek v bytovém domě.
- Vinkulace pojištění zastavené nemovitosti, nebo předložení pojistky nemovitosti (dům nebo bytová jednotka), jejíž součástí je pojištění vnitřních nosných konstrukcí nemovitosti.

5. Doklady k nemovitosti, která je předmětem investice (společné všem účelům):

- Výpis z katastru nemovitostí vztahující se na předmět investice (platnost výpisu je obecně půl roku). Obsah výpisu musí odpovídat aktuálnímu formálnímu stavu. U bytu je nutné doložit list vlastnictví bytové jednotky, bytového domu a pozemku, pokud je tento zapsán samostatně.
- Nabývací titul k nemovitosti, tzn. kupní nebo darovací smlouva, usnesení o dědictví, nebo kolaudační rozhodnutí.
- Snímek z katastrální mapy vztahující se na předmět investice (platnost snímku je obecně půl roku). Obsah snímku musí odpovídat aktuálnímu formálnímu stavu.
- Geometrický plán aktuálního stavu stavby.

6. Doklady k úvěru podle účelu:

(a) Koupě nemovitosti:

- Smlouva směřující k převodu vlastnického práva (kupní nebo rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí kupní).
- Prohlášení vlastníka budovy, nebo smlouva o výstavbě.

(b) Výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti:

- Stavební povolení nebo doklad o ohlášení stavebních prací.
- Smlouva o dílo nebo její návrh.
- Projektová dokumentace.
- Prohlášení vlastníka budovy, nebo smlouva o výstavbě.
- Rozpočet sestavený odborníkem.

(c) Refinancování úvěru

- Úvěrová smlouva klienta s jinou bankou, která musí mít specifikované všechny patřičné parametry.
- Zástavní smlouva uzavřená s bankou.
- Písemný souhlas původní banky s předčasným splacením úvěru.
- Vyčíslení dluhu k předpokládanému datu čerpání úvěru.
- Písemný souhlas původní banky se zřízením zástavního práva a vinkulace pojistného ve prospěch nové banky.
- Písemný souhlas původní banky s výmazem zástavního práva a vinkulace pojistného po uhrazení pohledávky.

(d) Pořízení družstevního bytu, tedy převod členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního podílu:

- Smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního podílu (je možné použít i návrh smlouvy).
- Potvrzení o členství stávajícího člena v družstvu (platnost potvrzení je 1 až 2 měsíce).
- Smlouva o užívání bytu mezi družstvem a stávajícím členem družstva.
- Prohlášení družstva o převedení družstevního podílu do osobního vlastnictví klienta v lhůtě požadované bankou.

(e) Majetkové vypořádání:

- Doklad, na jehož základě dochází k majetkovému vypořádání [9].

## 2 Analýza současné situace

Kapitola se věnuje analýze současné nabídky běžně dostupných produktů pro financování bydlení v ČR. Zaměřuje se zejména na hypoteční produkty a úvěrové produkty stavebních spoření. Cílem kapitoly je nalézt vhodné druhy úvěrových produktů pro potřeby modelového klienta.

### 2.1 Produkty

Následující část bude věnovaná jak parametrům jednotlivých druhů úvěrových produktů, tak srovnáním nabídky produktů téhož druhu mezi sebou.

#### 2.1.1 Hypotéky

Hypoteční produkty mají společné základní znaky. Protože se vždy jedná o úvěr jištěný zástavním právem k nemovitosti, jsou podmínky pro žadatele přísnější, než například u spotřebitelských úvěrů.

Podmínky poskytnutí úvěru u hypotečních produktů jsou uvedeny v následujícím výčtu:

- Hypotéky jsou určeny občanům České republiky.
- Také jsou určeny občanům členských zemí EU s povolením k přechodnému nebo trvalému pobytu na území České republiky.
- Pokud jsou žadateli manželé, musí být alespoň jeden z nich občanem ČR nebo mít povolení k přechodnému nebo trvalému pobytu.



- Žadatel musí být starší 18 let a ke dni konečné splatnosti žadatelův věk nepřesáhne 65, resp. 70 let.
- Žadatel má příjmy ze závislé činnosti, podnikání nebo jiný bankou uznatelný příjem (u některých produktů není nutné dokládat).
- Žadatel může žádat sám, nebo se spolužadatelem. Spolužadatel může být jakákoliv osoba splňující bankou stanovené podmínky bez ohledu na příbuzenský vztah s žadatelem. Žádají nanejvýš 4 žadatelé ze dvou domácností. Manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr (pokud nemají zúžené společné jmění manželů).
- Alespoň jeden ze žadatelů je vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím v důsledku realizace investičního záměru stane.
- Žadatel musí vlastnit vhodnou nemovitost, kterou zastaví zástavním právem k nemovitosti ve prospěch instituce poskytující hypotéku. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR a musí být pojištěna proti živelným a jiným rizikům [?] [9].

## **Hypoteční úvěr**

Základním hypotečním produktem je klasický hypoteční úvěr, který nemá žádné speciální vlastnosti. Speciální vlastnosti jsou ve skutečnosti jakýmsi ústupky banky vůči klientům, protože speciální vlastností je většinou chápáno nedoložení některých podkladů hypotéky. Někteří klienti nemůžou nebo nechtějí dodat některé podklady hypotéky, nebo se jim naopak můžou zdát některé doplňující vlastnosti výhodnější, tak volí jinou variantu hypotečních produktů.

Z důvodu povinného doložení všech podkladů, se dá tvrdit, že je hypoteční úvěr méně rizikový než ostatní typy hypotečních produktů. Banka má totiž mnohem podrobnější informace o klientovi a jeho situaci, takže proces rozhodování o schválení žádosti je komplexnější. Banka tak sníží rizika spojená s poskytnutím hypotéky na minimum. To však neznamená, že riziko pro banku je nulové, ale že se dostalo na nejnižší možnou úroveň spojenou.

U ostatních typů hypotečních produktů je riziko pro banku zpravidla vyšší. Toto zvýšené riziko si banky nechají zaplatit, a to buď formou jednorázového poplatku, ale častěji for-

mou vyšší úrokové sazby. Proto je klasický hypoteční úvěr nejlevnějším z těchto hypoték.

Hypotečního úvěru může být použit na jednu nebo více možností ze seznamu níže:

- koupě nemovitosti do osobního vlastnictví nebo spoluvlastnictví
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
- koupě družstevního bytu
- předplacení nájemného (za účelem uzavření nájemní smlouvy)
- výstavba, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- konsolidace, neboli refinancování dříve poskytnutých úvěrů na investice do nemovitostí
- refundace (zpětné proplacení) investice do nemovitosti, kterou klient již zaplatil (investice nesmí být starší 1 roku)

Kromě přímých nákladů investice lze z hypotečního úvěru proplatit i vedlejší náklady investice, například:

- funkční řešení na míru (vestavěné skříně, kuchyňská linka)
- projektová dokumentace
- geometrické zaměření stavby
- stavební dozor
- provize realitní kanceláře

Celková výše těchto nákladů může tvořit jenom část celkové výše úvěru (typicky 50% úvěru).

Výše čerpané hypotéky je oboustranně omezená. Minimální a maximální výše se u jednotlivých bank liší. Minimální výše je pevně daná, maximální výše se určí:

- hodnotou LTV,
- výší investice,
- schopností klienta splácet [9].

## **Flexibilní hypotéka**

Tento typ hypotéky je specifický tím, že umožňuje klientovi měnit některé své podmínky a parametry. Většinou se jedná o parametry splácení, jak bude uvedeno v následujícím výčtu.

Speciální možnosti flexibilních hypoték:

- Snížení splátky v průběhu splácení (například až o 50 %).
- Zaplacení mimořádné splátky (například až 20 % z úvěru).
- Odložení počátku splácení o určitý počet měsíců (například až o 12 měsíců).
- Přerušení splácení na určitou dobu (například u KB až na 3 měsíce). V období odkladu splátek se neplatí jistina ani úroky.

Některé možnosti z tohoto výčtu lze využít opakovaně, ale jenom za dodržení specifických podmínek které se mohou u jednotlivých bank lišit. Například u KB je možné snížení výše splátky, mimořádnou splátku nebo přerušení splácení provádět opakovaně, ale nejdříve po řádném uhrazení dvanácti po sobě jdoucích měsíčních splátek (anuitních i úrokových) [9].

## **Hypotéka 2 v 1**

Hypotéka 2 v 1 je hypoteční úvěr, který umožňuje v rámci jednoho úvěru čerpat část účelově a část neúčelově. Účelová část je použita na investici do bydlení. Neúčelová může být použita za libovolným účelem. Běžně se neúčelová část úvěru používá k nákupu vybavení bytu, nábytku, elektroniky a podobně (financování však vždy musí být uskutečněno pro potřeby dané nemovitosti).

Možnosti účelu úvěru jsou i v tomto případě stejné jako u klasického hypotečního úvěru:

- koupě nemovitosti do osobního vlastnictví nebo spoluvlastnictví;
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti;
- koupě družstevního bytu;

- předplacení nájemného (za účelem uzavření nájemní smlouvy);
- výstavba, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí;
- konsolidace, neboli refinancování dříve poskytnutých úvěrů na investice do nemovitostí;
- refundace (zpětné proplacení) investice do nemovitosti, kterou klient již zaplatil (investice nesmí být starší 1 roku).

Dále na financování vedlejších nákladů investice ve stejné struktuře a za stejných podmínek jako u hypotečního úvěru.

Výše hypotéky 2 v 1 je daná výší účelové a neúčelové části, kde pro neúčelovou část platí speciální podmínky:

- Minimální výše úvěru se skládá z účelové a neúčelové části v bankou daném poměru. Například u Komerční Banky je minimální výše úvěru 250 000 Kč a poměr neúčelové části k účelové je 1:4, tedy minimální výše neúčelové části je 50 000 Kč a účelové části 200 000 Kč.
- Maximální výše účelové části úvěru je stanovena stejným způsobem jako u klasického hypotečního úvěru, tzn. jako bankou určená hodnota LTV.
- Maximální výše neúčelové části může činit např. 20% z celkové výše úvěru, kde celková výše úvěru je daná jako součet účelové a neúčelové části. Současně mají banky stanovenou maximální výši neúčelové části i absolutně, tzn. neúčelová část nemůže být vyšší než například 400 000 Kč.

Stejně jako u hypotečního úvěru i tady jsou pro výši celkového úvěru podstatné objemem investice do nemovitosti (rozpočtovými náklady, kupní cenou apod.) a schopnost klienta splácet úvěr.

Dalším specifikem je, že čerpání neúčelové části hypotečního úvěru je možné až po vyčerpání nejméně 50% účelové části hypotečního úvěru [9].

## **Americká hypotéka**

Tato hypotéka svými parametry více připomíná spotřebitelský úvěr. Díky zajištění úvěru nemovitostí se tento druh produktů řadí mezi hypoteční produkty. Americká hypotéka je z hlediska nákladů výhodnější než spotřebitelské úvěry, ne však výhodnější než jiné typy hypoték.

Specifika Americké hypotéky:

- Jedná se o hypotéku bezúčelovou, tudíž ji lze čerpat na cokoli.
- Někdy se nemusí dokládat ani příjem klienta.
- Oproti hypotečnímu úvěru, je u americké hypotéky kratší doba splatnosti. Typicky maximálně 20 let.
- Hodnota LTV se obecně u produktů typu americká hypotéka pohybuje kolem základních 70% [9].

Jako bezúčelový hypoteční produkt se americká hypotéka řadí mezi rizikovější, a toto riziko si banka nechá zaplatit. V praxi to znamená, že si banka účtuje jednorázový poplatek, nebo zvýší úrokové sazby. Z důvodu rizika zůstává i LTV nižší než u klasického hypotečního úvěru [9].

## **Předhypoteční úvěr**

Úvěr je určen pro použití v případech, kdy nelze žádat o hypoteční úvěr, například když kupovanou nemovitost nelze použít pro potřeby zajištění, ale žadatel jinou nemovitost nevlastní.

Předhypoteční úvěr lze použít typicky k:

- privatizaci obecních bytů,
- pořízení stavební parcely od obce,
- pořízení nemovitosti v případě prodeje firemních nemovitostí (bytových jednotek, rodinných domů) do osobního vlastnictví občanů,
- pořízení bytů a rodinných domů v rámci developerských projektů,

- pořízení družstevních bytů bez nutnosti zástavy nemovitost v osobním vlastnictví,
- výstavbě moderního bydlení (montované domky, dřevostavby, panelové systémy),
- pořízení nemovitostí v dražbě,
- dočasnému rozšíření vlastních zdrojů při výstavbě nemovitosti,

Doba splatnosti úvěru je výrazně omezena většinou na dobu jednoho roku. Po dobu trvání předhypotečního úvěru jsou spláceny pouze úroky a zůstatek nesplacené jistiny zůstává stejný. V momentě, kdy je zajištěna vhodná nemovitost k zástavě, je možné předhypoteční úvěr refinancovat klasickým hypotečním úvěrem [9].

## **2.1.2 Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření**

V první kapitole (část , 1.1.4 a ) byly popsány dva základní úvěrové produkty stavebních spořitelen, a to řádný úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Některé spořitelny už nabízí i spotřebitelské úvěry, které mají stejné parametry jako spotřebitelské úvěry bank. Jsou však dražší než úvěry určené na financování bydlení, proto nebudou v rámci analýzy uvažovány [9].

Stavební spoření umožňuje řešení bytových potřeb jako jsou například:

- koupě nemovitosti do vlastnictví;
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení;
- získání stavebního pozemku;
- změna, rekonstrukce a údržba bytu či stavby pro bydlení;
- stavební úprava nebytového prostoru na byt;
- úhrada závazků vyplývajících z pořízení bydlení.

Ve zmíněných případech jsou použité naspořené prostředky, nikoli úvěr ze stavebního spoření.

Parametry stavebního spoření lze typicky nastavit flexibilně, co je velká výhoda oproti hypotékám. Při podpisu smlouvy o stavebním spoření lze nastavit například výši úrokové

sazby, výši splátky nebo dobu splatnosti. Tím si může klient vytvořit produkt, který mu bude nejvíce vyhovovat. Po podpisu smlouvy lze parametry stavebního spoření a z něho plynoucích produktů dále měnit, ale jenom za určitá poplatek [9] .

### **Řádný úvěr ze stavebního spoření a jeho varianty**

Základní parametry jsou již popsány v kapitole 1, zde budou proto uvedeny jenom jejich zajímavé úpravy.

Podle úvěrového, resp. spořicího tarifu lze měnit procento naspořené částky, potřebné k získání řádného úvěru, v rozmezí od 35 % do 50 % z cílové částky. Tarify se mění nejenom od hlavního účelu produktu (tzn., jestli klient využívá více spoření, nebo úvěrování), ale také např. podle historie a platební morálky klienta, nebo sezónních akcí.

Úvěr ze stavebního spoření lze získat na účely:

- výstavby;
- změny stavby na bydlení;
- koupi nebo úhrady vkladu nebo podílu právnické osobě;
- vypořádání manželů nebo dědiců;
- splacení úvěru od jiné bankovní instituce;
- změnu či údržbu bytových prostor (nebo stavby) na bydlení, atd.

Většina parametrů řádného úvěru je tak jako i u stavebního spoření daná zákonem. Hlavním kritériem výběru těchto produktů jsou pak aktuální úrokové sazby a dobré jméno stavební spořitelny [9].

### **Překlenovací úvěr**

Překlenovací úvěr se od řádného úvěru liší ve způsobu splacení a úvěrových sazbách. Ostatní parametry, jako účel úvěru, zajištění úvěru a další, jsou u obou úvěrů stejné

Tento jev vychází z důvodu existence překlenovacího úvěru jako takového. Slouží totiž jako zrychlená varianta řádného úvěru, tj. bez nutnosti čekat na splnění podmínek přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Podle tohoto principu, při refinancování

překlenovacího úvěru řádným úvěrem, musí být zachovány parametry původního úvěru (s výjimkou parametrů splácení).

### **Jiné produkty stavebních spořitelen**

Stavební spořitelny v současné době nabízí ekvivalenty většiny úvěrových produktů. Jejich výhodou oproti produktům bank, jsou výhodnější parametry, které plynou ze znalosti historie účastníka stavebního spoření.

Na druhou stranu aplikování základních charakteristik řádných úvěrů ze stavebního spoření i na ostatní úvěrové produkty nemusí být vždy výhodné. Například u tzv. hypoúvěrů, co jsou ekvivalenty hypoték, platí stejná podmínka jako u řádného úvěru. Konkrétně se jedná o fixaci úrokové sazby po celou dobu splatnosti úvěru. Dlouhá fixace však sebou nese riziko, že úrokové sazby bankovních úvěrových produktů budou do budoucna klesat a zafixovaná sazba bude tím pádem prodělávat. Proto nebyl tento typ produktů stavebních spořitelen vybrán k dalším analýzám.

Jiné produkty, například ve formě spotřebitelských úvěrů, již nedisponují stejně výhodnými parametry, jako úvěru určené na bydlení [9].

## **2.2 Klient**

Pro výběr optimálního řešení a kvalitní analýzu použitelných produktů je nutné znát současnou situaci klienta, a to jak finanční, tak životní. Pro výsledek práce má vliv i nemovitost. Její charakteristika výrazně ovlivní konečnou nabídku bankovních subjektů.

### **2.2.1 Životní situace klienta**

Z hlediska institucí poskytujících bankovní a finanční služby je důležité vědět, kdo je jejich klient.

Prvním důvodem je, že na základě jednoduchých demografických údajů je možné predikovat, o jaký typ služeb by měl klient zájem. Dalším důvodem je vyhodnocení rizik, které by instituci hrozilo poskytnutím těchto služeb klientovi.

V tomto případě se jedná o osobu



1. svobodnou,
2. bezdětnou,
3. zaměstnanou na dobu neurčitou,
4. zaměstnanou déle než 1 rok,
5. s čistým měsíčním příjmem 24000 Kč,
6. bez jiných půjček nebo závazků.

Nabídky jsou modelovány pro mladého klienta ve věku 25 let, který by chtěl změnit svou bytovou situaci. Po tom co úspěšně ukončil vysokoškolské studium získáním inženýrského titulu a našel si stálé zaměstnání, začal zvažovat své možnosti.

### **2.2.2 Finanční situace klienta**

Jak bylo zmíněno, čistý měsíční příjem klienta je 24 000 Kč. Nemá pravidelné měsíční výdaje ve formě splátek a pod. Bankovní instituce pak počítají jako jediný pravidelný náklad životní minimum.

Co se týče jiných finančních prostředků, klient má k dispozici hotovost ve výši 200 000 Kč a stavební spoření na cílovou částku 200 000 Kč, která je už naspořená. V případě výhodnějších podmínek, by mohl žádat o úvěr ze stavebního spoření rodinného příslušníka<sup>1</sup>. Na tomto stavebním spoření je cílová částka 300 000 Kč a aktuální zůstatek je cca. 160 000Kč.

### **2.2.3 Financovaná nemovitost**

Financovanou nemovitostí je bytová jednotka typu 2 + 1, o celkové rozloze  $75m^2$ <sup>2</sup>. Byt se nachází v brněnské městské části Staré Brno ve čtvrtém patře bytového domu<sup>3</sup>. Dům pochází z roku 1900 a postupně prochází revitalizací. Kupní cena bytu byla stanovena Smlouvou o smlouvě budoucí kupní na 1 700 tis.Kč.

<sup>1</sup>Stavební spořitelny toto řešení umožňují, ale jenom v případě, že jsou aktéři přímí příbuzní.

<sup>2</sup>Do rozlohy bytu jsou započítány místnosti bytu, chodba, kuchyně, sociální zařízení a sklepní kóje. Není započítaná velikost dvou balkónů.

<sup>3</sup>Celkově je v domě 5 pater. 4 původní a nová půdní vestavba.

Přesto, že banky dnes nabízejí možnost internetového odhadu nemovitostí, musel být pozván externí odhadce banky. Dům se totiž nachází ve 4. záplavové zóně a online odhad je možný jenom do 3. záplavové zóny. Pro účely financování koupě bytu bankovními produkty byla hodnota bytu vyčíslena na 1 700 tis.Kč.

Momentálně je byt vlastněn družstvem, ale v případě potřeby je možné kdykoliv požádat o převod do osobního vlastnictví stávajících nájemníků, případně nového nájemníka, kterým by byl klient.

## **2.3 Výběr vhodných druhů úvěrových produktů**

Pro výběr optimálních druhů hypotečních produktů, kterými bude klient pořizovanou nemovitost financovat je nutné analyzovat jeho požadavky a představy. Služby a specifické parametry úvěrových produktů jsou placenými službami. Pokud je klient nevyužije, nebude daný druh produktů uvažován v analýzách následující kapitoly.

Varianty financování jsou sestavovány pro mladého klienta bez závazků. Právě fakt, že zatím nemá závazky ho motivuje k vyřešení bytové situace. Případnou rekonstrukci nemovitosti bude klient také řešit v budoucnu s ohledem na případnou rodinné situace. Financována bude jenom nemovitost samotná. V dalších analýzách proto nebudou hodnoceny produkty typu kombinovaných hypoték 2 produkty v 1.

Účelem úvěru je pořízení nemovitosti, pro další analýzu tedy nebudou použity ani produkty ze skupiny amerických hypoték.

V nejbližší době klient nepočítá s výraznou změnou své životní situace. Jeho domácnost sestává z jediné osoby, nemusí proto zohledňovat výdaje na další členy domácnosti a s tím spojené neočekávané výdaje. Nevyužije tedy ani možnosti produktu z druhu flexibilních hypoték.

Modelový klient má stálé zaměstnání s průměrnou mzdou, nemá tedy problém doložit své příjmy pro účely žádosti o úvěr. Díky tomu pro klienta nebude zajímavý produkt ze skupiny hypoték bez doložení příjmů, protože by zbytečně platil za službu, kterou nepotřebuje.

Pořizovaná nemovitost je v současnosti vlastněna družstvem. Pro účely financování nemovitostí v družstevním vlastnictví jsou určeny produkty typu předhypotečních úvěrů.

Nemovitost je ale možné převést do osobního vlastnictví ještě před podáním žádosti o úvěr na financování bydlení. V tom případě se jako optimální řešení nabízí produkty z řady hypotečních úvěrů.

Pro některé produkty ze skupiny hypotečních a skupiny předhypotečních úvěrů bude provedena analýza v následující kapitole.

Vzhledem k tomu, že klient vlastní i smlouvu o stavebním spoření, budou jako možné varianty optimálního financování analyzovány i kombinace hypotečních, respektive předhypotečních úvěrů s úvěry ze stavebního spoření.

## 3 Možnosti financování

Kapitola podrobně analyzuje reálné nabídky bankovních institucí České republiky. Pro simulaci možných způsobů financování jsou navrženy varianty financování předmětné nemovitosti.

### 3.1 Návrhy variant financování

Nemovitost, která je předmětem financování, může být pořízena jak do osobního tak do družstevního vlastnictví. Forma vlastnictví bude po dohodě s prodávajícím stanovena na základě zvoleného financování.

Zhodnocením závěrů předešlé kapitoly byly sestaveny různé varianty financování. Jsou tvořeny produkty doporučenými kapitolou 2, tedy:

- hypotečním úvěrem,
- předhypotečním úvěrem,
- úvěrem ze stavebního spoření.

### 3.2 Koupě bytu do osobního vlastnictví

Pro účely koupi nemovitosti do osobního vlastnictví byly sestaveny tři varianty financování, které v různém poměru kombinují produkty ze skupiny klasických hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.

### **Varianta A**

Tato varianta financování využívá jediný typ produktu. konkrétně se jedná o hypoteční úvěr v plné výši hodnoty nemovitosti, tedy 100 % LTV. Výhodou varianty je menší zátěž při komunikaci s bankou, kdy klient nemusí řešit vyřizování a správu několika produktů najednou.

### **Varianta B**

Varianta B je již kombinací více produktů:

- Prvním použitým typem produktů bude hypoteční úvěr ve výši 70 % LTV.
- Rozdíl mezi výší úvěru a hodnotou nemovitosti bude pokryt úvěrem za stavebního spoření

### **Varianta C**

Opět se jedná o kombinací více produktů:

- Prvním použitým typem produktů bude hypoteční úvěr ve výši 1000000 Kč (59% LTV).
- Rozdíl mezi výší úvěru a hodnotou nemovitosti bude znovu pokryt úvěrem za stavebního spoření.

## **3.3 Koupě bytu do družstevního vlastnictví**

V případě pořízení nemovitosti do družstevního vlastnictví bude pro účely financování použit hypoteční produkt ze skupiny předhypotečních úvěrů (případně v kombinaci s úvěrem ze stavebního spoření).

## **3.4 Předhypoteční úvěr**

Na rozdíl od klasických hypoték u předhypotečních úvěrů nejsou intervaly úrokových sazeb bank podle LTV běžné. Banky mají pro předhypoteční úvěry zpravidla jeden interval,

tj. maximální výši LTV úvěru. Toto maximum mohou mít jednotlivé banky různé.

V této variantě financování proto nebude stanovena konkrétní hodnota LTV poptávaného úvěru. V rámci nabídek budou jenom prozkoumány různé produkty a jejich parametry.

Rozdíl mezi výší úvěru a potřebnými prostředky financování bude pokryt úvěrem se stavebního spoření v odpovídající výši.

### 3.5 Reálné nabídky bankovních subjektů a spořitelen

V této kapitole budou porovnány skutečné nabídky pěti bank a jedné stavební spořitelny. Nabídky byly sestaveny přímo na pobočkách vybraných bank kvalifikovanými pracovníky. Z důvodu ochrany osobních informací klienta nejsou tyto nabídky součástí práce. Jsou z nich pouze použity informace podstatné pro modelování a analýzu nabídek.

Výběr stavebních spořitelen odpovídá možnostem klienta. Klient má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. Účastníkem spoření je již několik let, díky čemu splnil podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. U jiných spořitelen by si musel založit novou smlouvu, a tím pádem by mohl čerpat jedině překlenovací úvěr. Takové počínání by bylo nevýhodné. Nabídky jiných stavebních spořitelen proto nebyly zařazeny do procesu analýzy a výběru nejvhodnější varianty financování vybrané nemovitosti.

Konkrétní nabídky jsou rozepsány v následujícím textu.

#### 3.5.1 Česká spořitelna, a.s.

Hypotečním produktem, který Česká spořitelna nabízí jako svoji vlajkovou loď, je *Hypotéka české spořitelny*. Základem produktu je klasický hypoteční úvěr, který lze dokoupením některé z nabízených služeb přizpůsobit potřebám klienta. Tímto způsobem může vzniknout například produkt s parametry flexibilní hypotéky.

Česká spořitelna nabízí u produktu *Hypotéka české spořitelny* slevy z úrokové sazby ve výši:

- 0,50% za aktivní účet u České spořitelny,
- 0,30% jako úrokové zvýhodnění,

- 0,15% za uzavření životního pojištění vinkulovaného ve prospěch banky.

**Úrokové zvýhodnění** Klient může získat úrokové zvýhodnění v případě, že je doba spatnosti jeho hypotéky nejméně 20 let a doba fixace se pohybuje v rozmezí 3 až 5 let. V případě, že by po ukončení fixace přešel k jiné instituci, musí zvýhodnění doplatit [9].

### **Varianta A**

Pro variantu A, tedy hypotéku ve výši 100% LTV neboli 1700000Kč banka nabídla tyto parametry:

- úroková sazba při fixaci na 3, 4 nebo 5 let: 3,79% p.a. (4,59% p.a. bez slev);
- měsíční splátka: 7912 Kč;
- jednorázový poplatek za úvěr ve výši 100% LTV: 3000Kč.

### **Varianta B**

Varianta B, hypotéka na 1190000Kč neboli 70% LTV, měla parametry:

- úroková sazba při fixaci na 3, 4 nebo 5 let: 3,24% p.a. (4,04% p.a. bez slev);
- měsíční splátka: 5173Kč.

### **Varianta C**

Financování koupě bytu hypotékou ve výši 1000000Kč, co je 59% LTV:

- úroková sazba při fixaci na 3, 4 nebo 5 let: 3,24% p.a. (4,04% p.a. bez slev);
- měsíční splátka: 4373Kč.

### **Překlenovací úvěr**

U klientů České spořitelny se překlenovací období zahrne do hypotečního úvěru a splácí se, jako kdyby překlenovací období neexistovalo. Překlenovací období tedy nemá vliv na výši úrokové sazby nebo na strukturu měsíční splátky, tzn. splácí se jak úroky tak jistina

za stejných podmínek jako běžný hypoteční úvěr. Existuje ale měsíční poplatek za tuto „službu“. V případě analyzovaného klienta je výše tohoto poplatku 350Kč

Tato nabídka však neplatí pro překlenovací úvěry ve výši 100% LTV.

### 3.5.2 ČSOB

ČSOB nabízí u produktu *ČSOB Hypotéka* slevy z úrokové sazby ve výši:

- 0,15% za „plat do ČSOB“<sup>1</sup>,
- 0,10% za uzavření některé varianty životního pojištění vinkulovaného ve prospěch banky, pojištění nemovitosti a pojištění domácnosti<sup>2</sup>.

#### Varianta A

ČSOB sice nabízí hypoteční úvěr ve výši 100% LTV, ale za jiných podmínek než své ostatní hypoteční produkty. Konkrétně se jedná o podmínku minimálních čistých příjmů žadatele<sup>3</sup>, které musí být nejméně 30000Kč.

#### Varianta B

Nabídka ČSOB pro hypoteční úvěr na 70% LTV:

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 3,89% p.a. (4,04% p.a. bez slev);
- měsíční splátka: 5606Kč;
- poplatek za zpracování úvěru: 7140Kč.

---

<sup>1</sup>Sleva je platná v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a pravidelné měsíční příchozí platby ve výši 1,3 násobku splátky hypotéky na některé ze zmíněných kont. Toto je povinné pro zájemce o hypoteční úvěr.

<sup>2</sup>Pro získání slevy je nutné mít uzavřené všechny tři typy pojištění. U životního pojištění je pak na výběr ze tří variant.

<sup>3</sup>V případě několika žadatelů je tato podmínka aplikována na součet jejich měsíčních příjmů



## **Varianta C**

Pro úvěr ve výši 59% LTV (1000000Kč) má nabídka ČSOB tyto parametry:

- úroková sazba při fixaci na 3, 4 nebo 5 let: 3,89% p.a. (4,04% p.a. bez slev);
- měsíční splátka: 4711Kč;
- poplatek za zpracování úvěru: 6000Kč.

## **Předhypoteční úvěr**

Základní parametry předhypotečního úvěru:

- maximální LTV předhypotečního úvěru je 50%, co při celkové hodnotě nemovitosti 1700000Kč bude 850000Kč;
- úroková sazba při fixaci 1 rok: 8,49% p.a.;
- měsíční splátka: 6014Kč;
- maximální doba trvání je 1 rok;
- poplatek za zpracování úvěru: 2000Kč.

U této banky platí, že se po dobu trvání předhypotečního úvěru splácí jenom úroky.

Výše nesplacené jistiny tedy po celou dobu trvání předhypotečního úvěru zůstane nezměněná.

V momentě, kdy nemovitost přejde do osobního vlastnictví klienta, je předhypoteční úvěr ukončen. Dále se pokračuje splácením hypotečního úvěru. Jeho LTV je stejné jako LTV předhypotečního úvěru.

### **3.5.3 Komerční banka**

Tato banka nabízí k úrokovým sazbám slevy ve výši:

- 0,1% p.a. klientům Komerční banky,
- 0,1% p.a. za zřízení životního pojištění současně se zřízením úvěru.

Získání hypotečního úvěru je podmíněno tím, zda je žadatel klientem banky alespoň po dobu jednoho roku. V případě, že tato podmínka není splněna, může být žadateli úvěr poskytnut pokud je klientem spřízněné společnosti.

### **Varianta A**

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 4,94% p.a.
- měsíční splátka: 9064Kč

### **Varianta B**

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 4,14% p.a. ( 3,94% p.a. se slevou)
- měsíční splátka: 5778Kč

### **Varianta C**

- úroková sazba při fixaci 5 let: 4,14% p.a.
- měsíční splátka: 4856Kč

## **3.5.4 Volksbank**

### **Varianta A**

Volksbanka a.s. klientovi neumožní požádat o hypoteční úvěr ve výši 100% LTV, z důvodu nedostatečných příjmů. Jako náhradní řešení mu byla nabídnuta hypotéka ve výši 90% LTV s následujícími parametry:

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 3,79% p.a. (3,99% p.a. bez slev)
- měsíční splátka: 7166Kč

### **Varianta B**

Pro variantu B byla původní hodnota LTV zvýšena z 70 % na 75 %. Stalo se tak z důvodu provázanosti nabídky hypotečního a předhypotečního úvěru.

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 3,99% p.a.
- měsíční splátka: 6120Kč

### **Varianta C**

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 3,79% p.a. (3,99% p.a. bez slev)
- měsíční splátka: 4684Kč

### **3.5.5 Předhypoteční úvěr**

Předhypoteční úvěr je možné zřídit jenom s hypotečním úvěrem ve stejné výši, z důvodu následného profinancování předhypotečního úvěru hypotečním.

- 75% LTV (tj. 1275000 Kč)
- úroková sazba při fixaci na 5 let: 6,99% p.a.
- měsíční splátka: 7680Kč

### **3.5.6 mBank**

Banka nenabízí svým stávajícím klientům slevy při uzavření hypoteční smlouvy. Je to z důvodu, že všechny produkty mBank jsou nabízeny se základními sazbami. Všechny slevy jsou již aplikovány přímo na základní sazbu.

### **Varianta A**

mBank nenabízí hypoteční úvěr se 100% LTV. V případě, že klient potřebuje na koupi nemovitosti půjčit 100% potřebných finančních prostředků, je nucen k zajištění úvěru použít jinou nemovitost, která má dostatečnou hodnotu.

### **Varianta B**

Parametry hypotečního úvěru ve výši 70% LTV:

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 3,94% p.a.
- měsíční splátka: 5640Kč

## **Varianta C**

U hypotéky na 1000000 Kč stanovila mBank pro klienta tyto parametry:

- úroková sazba při fixaci 5 let: 3,92% p.a.
- měsíční splátka: 4728Kč

### **Předhypoteční/překlenovací úvěr**

U překlenovacích úvěrů mBank se ke standardním hypotečním úvěrům připojí pojištění. Toto pojištění tvoří 1,5% objemu hypotečního úvěru za první dva roky splácení úvěru, tedy po nejzazší dobu trvání překlenovacího úvěru. Dále se po dobu trvání úvěru platí pojistné ve výši 0,025% p.a.

Parametry předhypotečního/překlenovacího úvěru ve výši 70% LTV:

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 3,69% p.a.
- měsíční splátka: 5471Kč

Parametry předhypotečního/překlenovacího úvěru ve výši 50% LTV:

- úroková sazba při fixaci na 5 let: 3,67% p.a.
- měsíční splátka: 4586Kč

## **3.5.7 Raiffeisen stavební spořitelna a.s.**

Modelový klient je účastníkem stavebního spoření v této spořitelně. Aktuální cílová částka jeho smlouvy je 200 000 Kč a období 3 měsíců bude tato hodnota naspořena. Klient má splněnou šestiletou vázací dobu, tím pádem může celý obnos po ukončení spoření vybrat včetně obdržené státní podpory.

Pokud by však bylo výhodnější žádat o úvěr ze stavebního spoření, než o hypotéku, je klient ochotný cílovou částku adekvátně navýšit.

## **Nízká hyposplátka**

Jedná se o produkt hypotečního typu. Nabídka byla modelovaná na maximální možné parametry dle aktuální situace klienta.

V tom případě je LTV úvěru 80 % a výše úrokové sazby je 4,9 % p.a. Nabídnuté parametry jsou, v porovnání s některými zde uvedenými nabídkami hypoték, nevýhodné. Dalším problémem může být dlouhá doba fixace úrokové sazby.

## **Úvěr ze stavebního spoření**

Úvěr je možné čerpat v zajištěné nebo nezajištěné formě. Zástavou úvěru je typicky pořizovaná nemovitost, anebo se za dlužníka zaručí jeden až dva ručitelé. Modelový klient nemá v úmyslu přizvat k řešení své bytové situace ručitele.

Kdyby klient plánoval získat celou částku pro financování nemovitosti z úvěru ze stavebního spoření, musel by aktuální cílovou částku značně navýšit. Byl by tak nucen využít překlenovacího úvěru. Celé řešení financování by tak bylo dražší než například Hypotéka České spořitelny se zvýhodněním.

Druhou variantou je pak nezajištěný úvěr ze stavebního spoření. Výše tohoto úvěru může být až 500 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že výše úvěru je dána rozdílem cílové a naspořené částky, musel by klient navýšit cílovou částku. Pokud by se chtěl vyhnout překlenovacímu úvěru, musí částku navýšit co nejrychleji<sup>4</sup> a jenom do takové výše, aby naspořená částka odpovídala podmínkám přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření<sup>5</sup>.

Úroková sazba se pohybuje od 3,5% do 4,9% p.a., podle zvoleného tarifu. Výše minimálního naspořené podílu cílové částky pro účely přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření je opět dána tarifem. Výše splátky úvěru je určena jako 0,5% nebo 0,7% z cílové částky.

## **Varianta B**

Například při navýšení cílové částky na 500000 Kč, lze čerpat řádný nezajištěný úvěr ze stavebního spoření s úrokovou sazbou 3,5% p.a. a s vyšší měsíční splátkou 3000 Kč. Doba splatnosti je 11 let a 4 měsíce. Při mimořádných vkladech však bude úvěr splacený dříve

---

<sup>4</sup>Navýšení má vliv na hodnotící číslo klienta.

<sup>5</sup>Standardně musí mít účastník naspořeno minimálně 40 % cílové částky.

## **Varianta C**

U této varianty bude cílová částka navýšená na 700000 Kč. Aktuálně naspořené prostředky nestačí ke splnění podmínek přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr bude splácen minimálně po dobu 10 měsíců. Výše úrokové sazby je 3,7% p.a. a výše splátky je 3210 Kč.

Následný řádný úvěr má pak úrokovou sazbu opět 3,5% p.a. a měsíční splátku 4200 Kč. Doba splatnosti je řádného úvěru je pak 11 let a 3 měsíce.

### **3.5.8 Vyhodnocení nabídek úvěrových produktů**

Po provedení analýzy jednotlivých nabídek a jejich následnou komparací byly pro navržení varianty hodnocení stanovené nejvýhodnější produkty. Porovnávány byly jenom produkty se stejnými parametry, tj. stejnou dobou splatnosti, dobou fixace a stejnou hodnotou LTV. Nabídky Volksbank a.s. tudíž byly z komparace vyloučeny.

Pro Variantu A, tedy financování nemovitosti 100% hypotečním úvěrem, byla komparací úrokových sazeb a slev vyhodnocena jako nejvýhodnější produkt Hypotéka České spořitelny. Měsíční finanční zatížení klienta je pak 7912 Kč

Pro Variantu B, financování hypotékou ve výši 70 % LTV a úvěrem ze stavebního spoření, byla komparací opět zvolena Hypotéka České spořitelny v kombinaci s nezajištěným překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření. Finanční zatížení klienta je pak průměrně po dobu 30 let 6306 Kč.

Pro Variantu C (financování hypotékou do výše 1000000 Kč (tj. 59 % LTV) a úvěrem ze stavebního spoření), byla opět vybrána Hypotéka České spořitelny v kombinaci se zajištěným překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření. Průměrné měsíční zatížení, rozpočítání na dobu 30 let, činí 6037 Kč.

Nejvhodnějším produktem pro financování předhypotečního úvěru, je opět Hypotéka České spořitelny v kombinaci s úvěrem ze stavebního spoření. Oproti variantám C a B se pak liší navýšením měsíční splátky hypotéky o poplatek za financování družstevního bytu ve výši 300 Kč.

### **3.6 Vyhodnocení variant financování**

Dalším užitím metody komparace lze stanovit jako nejvýhodnější variantu financování pořizované nemovitosti Variantu C v případě osobního vlastnictví. Pro financování družstevního bytu je ve skutečnosti tato varianta také nejvýhodnější.

Při konečném výběru vhodné varianty financování je potřeba také zohlednit další náklady na vyřízení a vedení úvěrových účtů, úspory ve formě státní podpory stavebního spoření a daňových odpočtů zaplacených úroků od daně z příjmu.

Nevýhodou Varianty C může být dvojitý zástavní právo na stejné nemovitosti. Banka (která je v pořadí až za spořitelnou) by pak mohla od klienta vyžadovat použití vlastních finančních prostředků k financování pořízení nemovitosti.

## 4 Vlastní návrh řešení

Na základě analýz provedených v kapitolách 2 a 3 a jejich vyhodnocení lze stanovit optimální variantu financování bydlení modelového klienta. Jedná se o doporučení, které může klient zvážit při výběru vhodných úvěrových produktů.

Jako neoptimálnější řešení financování vlastního bydlení klienta v současných podmínkách České republiky byla vyhodnocena kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Konkrétně se jedná o produkty Hypotéka České spořitelny od České spořitelny a.s. a úvěry ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny a.s.

Hypotéka České spořitelny může být použita jak pro účely financování pořízení nemovitosti do osobního vlastnictví, tak i pro financování pořízení nemovitosti do družstevního vlastnictví. U financování družstevního bytu je ale výše LTV omezena a hypotéka je do-  
datečně zpoplatněna.

V případě kombinace hypotéky s řádným nebo překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření je patrné, že financování družstevního bytu jsou náklady mírně vyšší. Rozdíl však není nijak zásadní a nenutí klienta vybrat si konkrétní typ vlastnictví z důvodu úspory financí.

Klient může zvolit poměr zdrojů získaných z hypoték a z úvěru stavebního spoření podle jeho preferencí. Rozdíl mezi variantou hypotéky se 70 % LTV a 59 % LTV, kdy byl zbytek dofinancován produkty stavebního spoření byl z hlediska přímých nákladů opět minimální.



# Závěr

Tato diplomová práce se zabývala problematikou financování vlastního bydlení v sou-  
dobých ekonomických a legislativních podmínkách České republiky. Jejím hlavním cílem  
bylo najít optimální variantu financování bytové situace sestavené pro konkrétního kli-  
enta.

Pro dosažení cíle této práce byly analyzovány vlastnosti produktů určených k finan-  
cování bydlení. Důraz byl kladen na legislativně-právní aspekty jejich, související s jejich  
vznikem a používáním. Popsány byly zejména produkty, jejichž účelem je zejména fi-  
nancování bytových potřeb. Mezi tyto produkty patří také produkty stavebního spoření  
a hypoteční úvěry. Lze je efektivně modifikovat a kombinovat i s jinými produkty. Díky  
tomu jsou použitelné k financování širokého spektra bytových potřeb.

Úvěrové produkty finančního trhu České republiky byly následně klasifikovány a ana-  
lyzovány za účelem dosažení prvního parciálního cíle práce. Dělení produktů probíhalo  
na základě jejich specifických modifikací. Pokud byly některé z těchto specifík užitečné  
pro klienta byly vybrané produkty z této skupiny podrobeny další analýze.

Byla provedena analýza finanční a životní situace klienta, s ohledem na jeho představy  
a plány. Zároveň byla analyzována nemovitost, která je předmětem financování.

Na základě těchto informací byly modelovány reálné nabídky bankovních institucí  
České republiky, které byly následně analyzovány a vyhodnocovány. parametry pro hod-  
nocení byly zejména přímé náklady, známé u všech produktů. Pomocí analytických metod  
hodnotí byly stanovené produkty optimální pro financování klientových potřeb. nejlepší  
kombinaci úvěrových produktů pro financování bydlení klienta. Tímto byl splněn i druhý  
parciální cíl práce.

Výsledky analytické části práce poté vedly k sestavení kombinace optimálních pro-  
duktů. Byla vytvořena řada doporučení, týkajících se změn parametrů vybraných pro-

duktů. Závěry a doporučení této práce byly uplatněny v praxi, kdy klient při konečném výběru produktů zvolil navrženou kombinaci produktů.

Předkládaná diplomová práce analyzovala problematiku financování bydlení v České republice se zaměřením na konkrétní situaci a osobu. Problematika jako taková je však velmi obšírná a rychle se vyvíjí. Informace, v práci obsažené, mohou pomoci zájemcům o financování úvěrovými produkty vytvořit si základní představu o možnostech kombinování různých produktů. Vhodným pokračováním předkládaní práce by bylo vytvoření příručky, zaměřené na mladou generaci. Příručka by prezentovala nejenom základní informace o druzích úvěrových produktů, ale zejména by se zaměřovala na efektivní možnosti kombinování produktů.

# **Přílohy**

# Literatura

- [1] *Zákon č. 96/1993 Sb.*, o stavebním spoření a stání podpoře stavebního spoření
- [2] *Zákon č. 586/1992 Sb.*, o daních z příjmu
- [3] *Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.*, o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, ve znění pozdějších předpisu.
- [4] RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7., aktualiz. vyd. Praha : Grada, 2009. 293 s. ISBN 978-802-4732-916.
- [5] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 2., rozš. vyd. Ostrava : Key Publishing, 2010. 659 s. ISBN 978-807-4180-804.
- [6] SUVOVÁ, H.: *Specializované bankovníctví*. 1.vyd. Praha:Bankovní institut,1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- [7] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha : Grada, 2009. 143s. ISBN 978-802-4723-884.
- [8] SYROVÝ, Petr; NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Grada, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [9] MERCURY PROJECT S.R.O. *Banky.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-01-19]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/>
- [10] *Co je anuitní splácení hypotečního úvěru* [online]. Web: [idnes.cz](http://idnes.cz) .Dostupné z: <http://finance.idnes.cz>
- [11] *Dotace na hypotéku: Víte, zda máte nárok a kde ji získáte?* [online]. Web: [Našepeníze.cz](http://Našepeníze.cz), 2009 [citováno dne 5. února 2012]. Dostupné z:

;<http://www.nasepenize.cz/dotace-na-hypoteku-vite-zda-mate-narok-a-kde-ji-ziskate-5795>;

- [12] *Použití účelového úvěru* [online]. Web: Finance.cz [citováno dne 28. února 2011]. Dostupné z:;<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/ucelovost-uveru/>;
- [13] *Stavební spoření - úroky z vkladu* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW:;<http://www.mesec.cz/clanky/stavebni-sporeni-stale-aktualni/>;
- [14] *Úvěr ze stavebního spoření* [online]. Web: Finance.cz [citováno dne 28. února 2011]. Dostupné z:;<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni/>;
- [15] *Vývoj stavebního spoření v letech 2007 - 2011* [online]. [cit. 2012-05-25]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=da4ef874-5262-4760-ac76-670fd1c61c8c>

# Seznam obrázků

1.1	Struktura ročních přírůstků stavebního spoření před r. 2004 při stejné výši ročních vkladů (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	19
1.2	Struktura ročních přírůstků stavebního spoření do roku 2004 při konstantním ročním přírůstku (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	20
1.3	Struktura ročních přírůstků stavebního spoření v letech r. 2004 až 2009 (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	20
1.4	Struktura ročních přírůstků stavebního spoření od r. 2010 (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	21
1.5	Srovnání výnosů stavebních spoření v jednotlivých obdobích (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	22
1.6	Struktura zůstatku stavebního spoření (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	25
1.7	Struktura splátek stavebního spoření (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	26
1.8	Struktura anuitní splátky hypotečního úvěru (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	35
1.9	Nezplacená jistina hypotečního úvěru v čase (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	36

# Seznam tabulek

1.1	Anuitní splácení hypotéky v Kč (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	36
1	Tabulka (Zdroj: vlastní zpracování). . . . .	80
2	Vývoj stavebního spoření v letech 2007 - 2011 (Zdroj: [15]). . . . .	81
3	Banky ČR a jejich produkty (Zdroj: vlastní zpracování podle [9]) . . . . .	82
4	Banky ČR a jejich produkty (Zdroj: vlastní zpracování podle [9]) . . . . .	83
5	Banky ČR a jejich produkty (Zdroj: vlastní zpracování podle [9]) . . . . .	84
6	Banky ČR a jejich kódy (Zdroj: vlastní zpracování podle [9]) . . . . .	85

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nově uzavřené smlouvy o SS <sup>a</sup>	Počet	1115926	1373258	1293890	2097338	314650
	Přírůstek (%)	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o SS FO <sup>b</sup>	Objem (tis. Kč)	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8
	Přírůstek (%)	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1
Smlouvy o SS ve fázi spoření 1)	Počet	3424580	4196408	4870620	6300831	5899300
	Přírůstek (%)	22,2	22,5	16,1	29,4	-6,4
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	7,719	9,313	11,059	13,261	15,337
	Přírůstek (%)	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o SS za příslušný rok	Objem (Kč)	2874	2956	3138	3159	3256
	Přírůstek (%)	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1
Naspořená částka 1)	Objem (mld. Kč)	110,4	133,309	180,19	236,815	287,077
	Přírůstek (%)	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2
Úvěry celkem 1) v tom: ze SS	Počet	373463	465824	568920	685740	786483
		262259	346145	420929	488850	549698
překlenovací 2)		111204	119679	147991	196890	236785
	Přírůstek (%)	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7
Úvěry celkem 1)	Objem (mld. Kč)	31,011	37,023	46,308	63,597	84,184
		14,207	18,522	21,916	25,099	28,735
v tom: ze SS překlenovací 2)		16,804	18,501	24,392	38,498	55,449
	Přírůstek (%)	17,7	19,4	25,1	37,3	32,4
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3
						32,8

Tabulka 1: Tabulka (Zdroj: vlastní zpracování).

<sup>a</sup>stavební spoření

<sup>b</sup>fyzickými osobami - občany



		2006	2007	2008	2009	2010	3q 2011
Nově uzavřené smlouvy o SS	Počet	516385	579730	705463	575292	532765	277 465*
	Přírůstek (%)	20	12,3	21,7	-18,5	-7,4	-47,9*
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o SS FO	Objem (tis. Kč)	235,8	284,9	302,8	308,7	300,5	349,3*
	Přírůstek (%)	3,5	20,8	6,3	2	-2,7	16,2*
Smlouvy o SS ve fázi spoření 1)	Počet	5297522	5132595	5070510	4926183	4845319	4592720
	Přírůstek (%)	-5	-3,1	-1,2	-2,8	-1,6	-5,2
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	15,772	14,976	14,22	13,262	11,743	10,537
	Přírůstek (%)	-2	-5	-5	-6,7	-11,5	-10,3
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o SS za příslušný rok	Objem (Kč)	3173	3090	2927	2776	n/a	n/a
	Přírůstek (%)	-2,1	-2,6	-5,3	-5,2	n/a	n/a
Naspořená částka 1)	Objem (mld. Kč)	359,848	384,88	401,061	415,15	430,122	420,993
	Přírůstek (%)	9,4	7	4,2	3,5	3,6	-2,1
Úvěry celkem 1) v tom: ze SS překlenovací 2)	Počet	900653	942944	971176	988353	993357	973450
		587501	580352	569870	565485	564633	560779
		313152	362592	401306	422868	428724	412671
	Přírůstek (%)	5	4,7	3	1,8	0,5	-2
Úvěry celkem 1) v tom: ze SS překlenovací 2)	Objem (mld. Kč)	135,45	179,301	227,417	267,512	293,362	292,684
		35,073	38,912	42,875	48,899	53,069	54,711
		100,377	140,389	184,542	218,613	240,294	237,973
	Přírůstek (%)	25,3	32,4	26,8	17,6	9,7	-0,2
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	37,6	46,6	56,7	64,4	68,2	69,5

Tabulka 2: Vývoj stavebního spoření v letech 2007 - 2011 (Zdroj: [15]).

Název banky	Kód banky	Hypotéky na bydlení	Konto	Kreditní karta	Spořicí účet	Spotřebitelský úvěr	Termínovaný vklad	Jistotní účet	Vkladní knížka	Stavební spoření
Air Bank	3030	-	x	-	x	-	-	-	-	-
AXA Bank Europe	2230	-	-	-	x	-	-	-	-	-
Citibank	2600	-	x	x	x	x	x	-	-	-
Česká spořitelna	0800	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Českomoravská stavební spořitelna	7960	x	x	-	x	x	-	-	-	x
Českomoravská záruční a rozvojová banka	4300	-	x	-	-	-	x	-	-	-
Československá obchodní banka	0300	x	x	x	x	x	x	-	-	x
Equa bank	6100	x	x	-	x	-	x	-	-	-
Evropsko-ruská banka	2210	x	x	-	x	-	x	-	-	-
Fio banka	2010	x	x	-	x	-	x	-	-	-
GE Money Bank	0600	x	x	x	x	x	x	-	-	x
Hypoteční banka	2100	x	-	-	-	-	-	-	-	-
ING Bank N. V.	3500	x	-	-	x	-	-	-	-	-
J&T BANKA	5800	-	x	-	x	-	x	-	-	-
Komerční banka	0100	x	x	x	x	x	x	x	-	x
LBBW Bank CZ	4000	x	x	x	x	x	x	-	-	-

Tabulka 3: Banky ČR a jejich produkty (Zdroj: vlastní zpracování podle [9])

Název banky	Kód banky	Hypotéky na bydlení	Konto	Kreditní karta	Spořicí účet	Spotřebitelský úvěr	Termínovaný vklad	Jistotní účet	Vkladní knížka	Stavební spoření
mBank	6210	x	x	x	x	x	-	-	-	-
Modrá pyramida stavební spořitelna	7990	x	x	x	x	x	-	-	-	x
Oberbank AG	8040	x	x	-	x	x	x	-	-	x
Poštovní spořitelna	0300	x	x	x	x	x	x	-	x	x
Raiffeisen stavební spořitelna	7950	x	-	-	-	-	-	-	-	x
Raiffeisenbank	5500	x	x	x	x	x	x	-	-	x
Raiffeisenbank im Stiftland eG	8030	x	x	-	x	x	x	-	x	x
Stavební spořitelna České spořitelny	8060	-	-	-	-	-	-	-	-	x
UniCredit Bank	2700	x	x	x	x	x	x	x	-	-
Volksbank CZ	6800	x	x	x	x	x	x	x	-	x
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	7940	x	x	-	x	x	x	-	x	x
Wüstenrot - stavební spořitelna	7970	-	-	-	-	-	-	-	-	x
Wüstenrot hypoteční banka	7980	x	x	-	x	-	x	-	-	-
Zuno	2310	-	x	-	x	-	x	-	-	-

Tabulka 4: Banky ČR a jejich produkty (Zdroj: vlastní zpracování podle [9])

Název banky	Kód banky	Hypotéky na bydlení	Konto	Kreditní karta	Spořicí účet	Spotřebitelský úvěr	Termínovaný vklad	Jistotní účet	Vkladní knížka	Stavební spoření
Akcenta	2030	x	x	-	x	-	x	-	-	-
Artesa		x	x	-	-	-	x	-	-	-
Creditas	2250	-	x	-	x	x	x	-	-	-
Metropolitní spořitelní družstvo		-	-	-	x	-	x	-	-	-
Moravský peněžní ústav	2070	x	x	-	x	-	-	-	x	-
Peněžní dům	2200	-	x	-	x	x	x	-	-	-
Unibon	2040	-	x	-	x	-	x	-	-	-
WPB Capi-tal, spořitelní družstvo	2050	x	x	-	x	-	x	-	-	-

Tabulka 5: Banky ČR a jejich produkty (Zdroj: vlastní zpracování podle [9])

Název banky	Kód banky
Bank of Tokyo-Mitsubishi	2020
COMMERZBANK Aktiengesellschaft	6200
Crédit Agricole	5000
Česká exportní banka	8090
Česká národní banka	710
Deutsche Bank	7910
Fortis Bank SA/NV	6300
HSBC Bank plc - pobočka Praha	8150
PPF banka	6000
PRIVAT BANK AG	8200
Royal Bank of Scotland	5400
Všeobecná úverová banka	6700

Tabulka 6: Banky ČR a jejich kódy (Zdroj: vlastní zpracování podle [9])